

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA DECLARATIVA VERBAL PROCESO NUMERO 2020- 0002 -00

alvaro yesid rodriguez <ayrodriguez13@hotmail.com>

Lun 21/09/2020 16:15

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (7 MB)

contestacion demanda yamile castillo.pdf; New doc 21 sep. 2020 16.11 - Page 1.pdf;

Doctora

LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE

JUEZ (9) NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PROCESO Nro. 11001310300920200000200

DEMANDANTE: YAMILE CASTILLO MESA

DEMANDADO: **JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO**

ASUNTO: CONSTESTACION DEMANDA PROCESO DECLARATIVO VERBAL

ALVARO YEZID RODRIGUEZ MANRIQUE, mayor de edad con domicilio y vecino de la ciudad de Bogotá D.C. abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía N° **93.085.538** del Guamo (Tolima) portador de la T.P N° 282.546 expedida por el H. C. S. de la J., el día 11 de septiembre del año 2020, fui notificado por su despacho para actuar como apoderado del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 91.012.317 de Barbosa (Santander), mediante el presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11520, PCSJA20-11546, PCSJA20-115499, PCSJA20-11556, PCSJA20-11567, decreto 806 y tenga en cuenta que el proceso ingreso al despacho el día 11 de febrero del año 2020, saliendo del mismo el día 14 de julio del año 2020, y se solicitó la debida notificación del proceso por no encontrarse el proceso digitalizado hasta el día 11 de septiembre del año 2020 se efectuó; solicito desde esa fecha se inicie a correr términos para la correspondiente contestación de la demanda y demás actuaciones. dentro del término de ley me permito contestar demanda y proponer las excepciones de fondo conforme al material obrante en el expediente.

Buscar

Enviar mensaje nuevo

Elementos favoritos

Carpetas

deja de e... 960

reo no des... 16

radadores 500

Vaciar carpeta

Marcar todos como leídos

Deshacer

✓ Elementos enviados ★

Hoy

yamicas3020@gmail.com; IVAN DARI

ASUNTO: ENVIO CONTESTACION DEMANDA PROCESO VERBAL 2020 -000200 dando aplica

yrcastellanos.rc@gmail.com

DEMANDA CIVIL DE COCORNA No hay vista previa disponible.

DEMANDA DE ...

yrcastellanos.rc@gmail.com

DEMANDA CIVIL DE COCORNA BORRADOR No hay vista previa disponible.

Doctora

LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE

JUEZ (9) NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PROCESO Nro. 110013103009202000000200

DEMANDANTE: YAMILE CASTILLO MESA

DEMANDADO: **JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO**

ASUNTO: CONSTESTACION DEMANDA PROCESO DECLARATIVO VERBAL

ALVARO YEZID RODRIGUEZ MANRIQUE, mayor de edad con domicilio y vecino de la ciudad de Bogotá D.C. abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía N° **93.085.538** del Guamo (Tolima) portador de la T.P N° 282.546 expedida por el H. C. S. de la J., el día 11 de septiembre del año 2020, fui notificado por su despacho para actuar como apoderado del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 91.012.317 de Barbosa (Santander), mediante el presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11520, PCSJA20-11546, PCSJA20-115499, PCSJA20-11556, PCSJA20-11567, decreto 806 y tenga en cuenta que el proceso ingreso al despacho el día 11 de febrero del año 2020, saliendo del mismo el día 14 de julio del año 2020, y se solicitó la debida notificación del proceso por no encontrarse el proceso digitalizado hasta el día 11 de septiembre del año 2020 se efectuó; solicito desde esa fecha se inicie a correr términos para la correspondiente contestación de la demanda y demás actuaciones. dentro del término de ley me permito contestar demanda y proponer las excepciones de fondo conforme al material obrante en el expediente.

A LOS HECHOS:

De acuerdo a los hechos narrados en la presente demanda, de manera atenta su señoría me permito dar contestación de la siguiente manera:

1- NO ES CIERTO: con anterioridad al documento privado relacionado en el hecho primero de la presente demanda obrante a folio 34 del expediente, me permito aclarar al despacho que los señores demandante y demandado mediante documento privado en dos folios; el día **21 de julio del año 2017**, firmaron y aceptaron de manera libre y voluntaria, por escrito celebraron en Bogotá D. C. "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" debidamente autenticada en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá D. C. por la cuota parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de

Bogotá D. C. zona sur, cédula catastral Nro. 39AS 52D 2, siendo debidamente identificado con sus linderos y su nomenclatura. Cabe destacar, que este documento se encuentra incumplido por la señora demandante, teniendo en cuenta que no se presentó a firmar la escritura pública, así como tampoco realizó los pagos pactados en la cláusula 4 del contrato de promesa de compraventa, por otra parte se encuentra vigente toda vez que en el documento privado de fecha 28 de octubre de 2017 que se está demandando carece de veracidad y no se estipula cláusula derogatoria del contrato anterior o en su defecto no se realizó un **OTROSÍ** al primer contrato que modificara las condiciones del mismo, es decir el firmado y autenticado el día **21 de julio de 2017**.

2- NO ES CIERTO: el precio acordado por el 50% de la cuota parte del inmueble objeto del contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" celebrado el día **21 de julio de 2017** fue por la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), es de mencionar que este contrato sigue vigente a la fecha ya que en ningún momento ha sido anulado o modificado con un **OTROSÍ**. Ahora con respecto a lo expuesto en el hecho dos de la demanda, el valor manifestado solamente fue impuesto por la señora demandante, valor que en ningún momento mi representado estuvo de acuerdo ya que sufre una lesión enorme de conformidad con lo establecido en el artículo 1947 del Código Civil Colombiano, teniendo en cuenta que el precio real y comercial del inmueble de acuerdo al peritaje presentado por el señor perito JOSE CRISANTO CARRILLO PUENTES, corresponde a la suma de NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIEZCIENTO OCHO MIL PESOS M/cte. (\$983.971.618), es decir que el prominente vendedor sufre lesión enorme al imponerle un valor inferior a la mitad del justo precio del inmueble en venta.

3- NO ES CIERTO: en el contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" celebrado el día **21 de julio de 2017** la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, se comprometió a pagar a favor del señor JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, como precio por la cuota parte del 50% del inmueble, la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), además el valor comercial del inmueble de acuerdo al peritaje presentado por el señor perito JOSE CRISANTO CARRILLO PUENTES, es de NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIEZCIENTO OCHO MIL PESOS M/cte. (\$983.971.618).

4- NO ES CIERTO, en el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, las partes acordaron que la firma de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato se llevaría a cabo el día 24 de julio de 2017, en la Notaría Tercera del círculo de Bogotá D. C., hecho que no ocurrió por incumplimiento por parte de la señora compradora al no presentarse a firmar la escritura pública, así como tampoco realizó los pagos pactados en la cláusula 4 del contrato. Con relación al hecho cuatro manifestado en la demanda la fecha 30 de octubre de 2022 a las 11:00 a. m. aún no se ha cumplido, lo que quiere decir a la fecha que no existe un incumplimiento de la parte demandada.

5- NO ES CIERTO: la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, a la fecha ha incumplido las obligaciones pactadas en el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, ya que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta el valor convenido corresponde a la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), que la señora compradora se comprometió a pagar a favor del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, y los pagos se debían hacer de la siguiente manera:

- a. La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50'000.000), que serían cancelados el día 21 de julio de 2017 a la firma del contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE”.
- b. La suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$52'000.000) que debían ser cancelados cuando el Banco Caja Social le aprobara un crédito.
- c. El saldo la suma de SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$73'000.000) que debían ser cancelados el día 21 de octubre de 2017, dinero producto de un crédito que le otorgaría el Banco Caja Social.

Es de mencionar, que a la fecha la demandante señora YAMILE CASTILLO MESA solamente ha cancelado a mi representado la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$85'000.000), quedando pendiente un saldo por pagar de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90'000.000), que debería haberse terminado de pagar el día 21 de octubre de 2017. Por otra parte, la señora compradora aceptó el negocio con la hipoteca mencionada en la cláusula tercera responsabilizándose con el cumplimiento en los pagos mensuales al Banco Caja Social.

6- NO ES CIERTO: en el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, en la cláusula quinta quedó estipulada la entrega material del inmueble el día 24 de julio de 2017,

hecho cumplido por parte del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, a pesar del incumplimiento en los pagos por parte de la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, quien desde el 30 de julio de 2015 ha usufructuado el inmueble sin dividir el producto de las ganancias toda vez que hace parte de la sociedad conyugal o cancelar la totalidad del inmueble al demandado.

7- ES CIERTO PARCIALMENTE: el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C. zona sur, cédula catastral Nro. 39AS 52D 2, objeto del contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, si tiene hipoteca abierta producto de crédito hipotecario otorgado por el Banco Caja Social, el cual la señora demandante se responsabilizó a pagar mensualmente con dineros propios y asumió dicho compromiso con la firma del contrato antes mencionado.

8- ES CIERTO PARCIALMENTE: si bien es cierto el crédito hipotecario existente se encuentra al día, no es cierto que sea pagado solamente por la demandante teniendo en cuenta que la señora YAMILE CASTILLO MESA, paga esa obligación con dineros pertenecientes a la sociedad conyugal que hasta la fecha no ha sido liquidada.

9- NO ES CIERTO: en el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta el valor convenido corresponde a la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), que la señora compradora YAMILE CASTILLO MESA, se comprometió a pagar a favor del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, que hasta la fecha solamente ha cancelado la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$85'000.000), quedando pendiente un saldo por pagar de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90'000.000), que debería haberse terminado de pagar el 21 de octubre de 2017. Así mismo es de mencionar que este contrato sigue vigente a la fecha ya que en ningún momento ha sido anulado o modificado con un **OTROSÍ**, por lo tanto, el contrato válido es el firmado inicialmente, es decir el celebrado el día **21 de julio de 2017**.

10- ES CIERTO PARCIALMENTE: en el juzgado 23 de familia de Bogotá D. C., se resolvió la demanda de cesación de los efectos civiles del matrimonio católico, proceso Nro. 110013110023-2019-00334-00, mediante sentencia de fecha 05 de febrero de 2020, con relación a la demanda de liquidación de la sociedad conyugal, fue instaurada por la parte

5

demandante el cual está siendo conocida por el juzgado 23 de familia de Bogotá.

11- NO ES CIERTO: en el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta el valor convenido corresponde a la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), que la señora compradora YAMILE CASTILLO MESA, se comprometió a pagar a favor del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, que hasta la fecha solamente ha cancelado la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$85'000.000), quedando pendiente un saldo por pagar de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90'000.000), que debería haberse terminado de pagar el 21 de octubre de 2017. Así mismo es de mencionar que este contrato sigue vigente a la fecha ya que en ningún momento ha sido anulado o modificado con un **OTROSÍ**, por lo tanto, el contrato válido es el firmado inicialmente, es decir el celebrado el día **21 de julio de 2017**.

12- NO ES CIERTO: porque el contrato válido y vigente a la fecha es el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta el valor convenido corresponde a la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), que la señora compradora YAMILE CASTILLO MESA, se comprometió a pagar a favor del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, que hasta la fecha solamente ha cancelado la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$85'000.000), quedando pendiente un saldo por pagar de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90'000.000), que debería haberse terminado de pagar el 21 de octubre de 2017. Así mismo es de mencionar que este contrato sigue vigente a la fecha ya que en ningún momento ha sido anulado o modificado con un **OTROSÍ**, por lo tanto, el contrato válido es el firmado inicialmente, es decir el celebrado el día **21 de julio de 2017**.

13- NO ES CIERTO: en el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, en la cláusula quinta quedó estipulada la entrega material del inmueble el día 24 de julio de 2017, hecho cumplido por parte del señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, a pesar del incumplimiento en los pagos por parte de la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, quien desde el 30 de julio de 2015 ha usufructuado el inmueble sin dividir el producto de las ganancias o

cancelar la totalidad del inmueble al demandado. Es importante aclarar que dicho bien hace parte de los activos de la sociedad conyugal la cual se encuentra en trámite en el juzgado 23 de familia de Bogotá D. C. que a la fecha no ha sido resuelta.

14- NO ES CIERTO: el señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, ha actuado correctamente de manera honesta y leal, cumpliendo con lo pactado en el contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" celebrado el día **21 de julio de 2017**, de manera escrita debidamente autenticado en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá D. C. por la cuota parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C. zona sur, cédula catastral Nro. 39AS 52D 2. Todo lo contrario, ocurre con la actuación de manera deshonesta de la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, quien desde el inicio ha incumplido lo pactado al no presentarse a firmar la escritura pública, así como tampoco realizó los pagos pactados en la cláusula 4 del contrato de promesa de compraventa, y ahora pretende demandar el segundo contrato sin tener en cuenta y anular el primero el cual está vigente firmado con posterioridad que a la luz de la ley y la jurisprudencia no tiene validez, por cuanto no puede haber dos contratos de venta del mismo bien objeto del contrato, siendo válido y vigente el suscrito el día **21 de julio de 2017**, que a la fecha en ningún momento ha sido anulado o modificado con un **OTROSÍ** modificatorio.

15- NO ES CIERTO: el señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, ha actuado correctamente de manera honesta y leal, cumpliendo con lo pactado en el contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" celebrado el día **21 de julio de 2017**, de manera escrita debidamente autenticado en la Notaría Tercera del Círculo de Bogotá D. C., en ningún momento se ha presentado incumplimiento por el demandado, antes por lo contrario, la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, según las cláusulas séptima y octava del contrato anteriormente referido debe indemnizar al demandado por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de lo pactado.

16- NO ES CIERTO: el señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, ha actuado correctamente de manera honesta y leal, cumpliendo con lo pactado en el contrato "PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE" celebrado el día **21 de julio de 2017**, válido y vigente a la fecha ya que en ningún momento ha sido anulado o modificado con un **OTROSÍ** modificatorio.

RAZONES DE LA DEFENSA EN CUANTO A LOS HECHOS

El contrato “promesa de compraventa de inmueble” suscrito originalmente entre las partes JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO y su cónyuge en ese tiempo YAMILE CASTILLO MESA, de fecha 21 de julio de 2017, cuyo objeto consiste la venta real del 50% del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C. zona sur, cédula catastral Nro. 39AS 52D 2, es el que se encuentra vigente y verdaderamente válido teniendo en cuenta las siguientes precisiones:

1. El contrato “promesa de compraventa de inmueble” de fecha 21 de julio de 2017, fue creado con todas las formalidades legales de acuerdo a lo establecido en el artículo 1849 y subsiguientes de la ley 57 de 1887.

Ley 57 de 1887 Código Civil Colombiano

Artículo 1849. Concepto de compraventa

La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

CAPITULO II.

FORMA Y REQUISITOS DEL CONTRATO DE VENTA

ARTICULO 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

ARTICULO 1858. DERECHO DE RETRACTACIÓN. Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse

✓

mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida.

ARTICULO 1859. ARRAS DE RETRACTACIÓN. Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.

ARTICULO 1860. OPORTUNIDAD PARA RETRACTARSE. Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención, ni después de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega.

ARTICULO 1861. ARRAS CONFIRMATORIAS. Si expresamente se dieren arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2o.

No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes.

ARTICULO 1862. COSTAS DE LA ESCRITURA DE VENTA. Las costas de la escritura de venta serán divisibles entre el vendedor y el comprador, a menos que las partes contratantes estipulen otra cosa.

ARTICULO 1863. MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA. La venta puede ser pura y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria.

Puede hacerse a plazo para la entrega de las cosas o del precio.

Puede tener por objeto dos o más cosas alternativas.

Bajo todos estos respectos se rige por las reglas generales de los contratos, en lo que no fueren modificadas por las de este título.

ARTICULO 1864. DETERMINACIÓN DEL PRECIO. El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes.

Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen.

Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa.

ARTICULO 1865. DETERMINACIÓN POR UN TERCERO. Podrá asimismo dejarse el precio al arbitrio de un tercero; y si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo por él cualquiera otra persona en que se convinieren los contratantes, en caso de no convenirse, no habrá venta.

No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes.

Ley 153 de 1887

ART 8. Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.

Art. 39.- Los actos o contratos válidamente celebrados bajo el imperio de una ley podrán probarse bajo el imperio de otra, por los medios que aquella establecía para su justificación; pero la forma en que debe rendirse la prueba estará subordinada a la ley vigente al tiempo en que se rindiere.

ART 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a. Que la promesa conste por escrito;

2a. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;

3a. Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán á la materia sobre que se ha contratado.

2. El contrato "promesa de compraventa de inmueble" de fecha 21 de julio de 2017, se encuentra vigente actualmente ya que en ningún momento ha sido rescindido por la voluntad de las partes.

La señora demandante, al ver que no podía cumplir el contrato promesa de compraventa originalmente firmado, de fecha 21 de julio de 2017, teniendo en cuenta que los créditos solicitados al banco Caja social estipulados en la cláusula cuarta no le fueron aprobados, cometió el error de realizar un documento haciéndole creer al demandado que se trataba de un OTROSÍ

modificatorio, pero intencionalmente no incluyó cláusula haciendo alusión o explicando la intención de anular, modificar o cambiar lo pactado en el contrato original, lo que quiere decir que no cumple con las exigencias del documento denominado OTRISÍ, creyendo con esto que el contrato inicialmente firmado había quedado rescindido.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887 “ART 8. *Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos ó materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.*”

Aporto jurisprudencia que ha fijado El Consejo de Estado, expediente 1438 del 20 de mayo de 2004 que por analogía podemos interpretar para el caso que nos ocupa.

*“En otras palabras, **solamente habrá contrato adicional cuando se agrega algo nuevo al alcance físico inicial del contrato, cuando existe una verdadera ampliación del objeto contractual y no cuando simplemente se realiza un ajuste del valor o del plazo inicial del contrato**”* (subrayas y negrillas propias)

En el mismo sentido existe la sentencia del 30 de noviembre de 2006, expediente Nro. 15001-23-31-000-2003-02985-02 (3761), consejero ponente doctor Darío Quiñones Pinilla, donde se trató la diferencia entre contrato adicional y adición del contrato.

“De las nociones de contrato adicional y de la adición de contrato.

Tanto la jurisprudencia como la doctrina nacional consideran que las nociones de contrato adicional y de adición de contrato no corresponden a la misma figura jurídica. Así, mientras que por el primero se entiende aquel contrato que implica una modificación fundamental del convenio inicial, la segunda se refiere a una mera reforma del contrato que no implica una modificación de su objeto.” (...)

El documento demandado de fecha 28 de octubre de 2017, **no debe ser considerado un nuevo contrato** ya que de acuerdo a lo expuesto, no modifica verdaderamente el objeto del contrato original, ni anula el contrato de fecha 21 de julio de 2017, en el mismo sentido **no corresponde a una adición del contrato inicial**, al no reunir las características del documento denominado otrosí, ya que en ninguna cláusula aclara, refiere o estipula la voluntad de las partes de cambiar las condiciones del contrato preparatorio original.

3. En el contrato “promesa de compraventa de inmueble” de fecha 21 de julio de 2017, **no se ha presentado incumplimiento por parte del demandado.**

11

El demandado señor JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, ha cumplido todas y cada una de las estipulaciones pactadas en el contrato “promesa de compraventa de inmueble” de fecha 21 de julio de 2017, lo contrario ha ocurrido con la demandante que al percatarse de la imposibilidad de cumplir lo pactado al no serle aprobado los créditos en el banco Caja Social, de manera apresurada convence al demandado para que firme otro documento que no corresponde a una adición del contrato original y tampoco constituye un nuevo contrato por tratarse del mismo objeto del contrato original.

Efectivamente, la demandante parte de la base de suposiciones que el demandado incumplió un documento de fecha 23 de octubre de 2017, que no es un nuevo contrato ni tampoco corresponde a una adición al contrato original, como quedó documentado en el punto anterior, el cual tiene como fecha para firmar escritura pública el día 30 de octubre de 2017, fecha futura y cierta que no ha llegado, y si así lo fuera un contrato de promesa de compraventa se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas.

4. El contrato “promesa de compraventa de inmueble” de fecha 21 de julio de 2017, ha sido incumplida por la demandante señora YAMILE CASTILLO MESA, al no acudir a la notaría en la fecha señalada para protocolizar la escritura pública, y al no realizar los pagos pactados por las partes en la cláusula cuarta.

Solamente puede demandar la resolución y el cumplimiento de un contrato, el contratante que ha cumplido puntualmente lo pactado de conformidad con las tesis de la Corte Suprema de Justicia, que en la materia ha fijado precedente judicial el exponer en la sentencia de casación Nro. SC2307-2018 del 25 de junio de 2018, Radicación N° 11001-31-03-024-2003-00690-01, Magistrado ponente Doctor Aroldo Wilson Quiroz Monsalve. (...)

*“En resumen, **puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido**, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; **mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.**”*

(Negrillas y subrayas extratextual) (...)

“La razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, ha sido expuesta por esta Corporación, señalando que «el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).”

En el mismo sentido la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en Sentencia N° SC4420 del 8 de abril de 2014, radicación N° 2006-00138-01, Magistrado Ponente Doctor Luis Armando Tolosa Villabona.

“Según el artículo 1546 del Código Civil, **la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.**

La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, **para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.**

Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”. (...)

En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es

apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.”

(Negritas y subrayas extratextual).

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL Y LAS PRETENSIONES DE LA SUBSANACIÓN

Nos oponemos a todas las pretensiones, tanto a las de la demanda principal como a las de la subsanación de la demanda, toda vez que esta defensa observa que las mismas solo buscan afectar el derecho que legalmente tiene el señor demandado JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, buscando el perjuicio, afectando su interés económico y solicito al despacho tenga en cuenta la validez y legalidad del contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017** y NIEGUE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL Y LAS DE LA SUBSANACIÓN Y EN SU DEFECTO CONCEDER LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCION DEL SEÑOR JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

PRIMERA: INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, solicito al despacho respetuosamente conceder la excepción propuesta por las siguientes razones:

Entre las partes existe un contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, debidamente autenticado en la notaría tercera del círculo de Bogotá D. C., cuyo objeto es la cuota parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C. zona sur, cédula catastral Nro. 39AS 52D 2, suscrito entre la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, y en ese tiempo su cónyuge señor JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, pactando como precio por la cuota parte del 50% del inmueble, la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$175'000.000), cabe destacar que dicho contrato cumple con los requisitos a que se refiere el artículo 1611 del código civil colombiano, siendo de obligatorio cumplimiento y de acuerdo al artículo 1600 ibidem es ley para las partes y a la fecha se encuentra vigente ya que en ningún momento ha sido anulado o modificado con un **OTROSÍ** modificatorio, si bien es cierto la fecha para protocolizar la escritura pública, era el día 24 de julio de 2017 en la notaría tercera de Bogotá D.C., como lo manifiesta la cláusula séptima “así mismo esta fecha se puede anticipar o prorrogar según acuerdo entre las partes”, lo que quiere decir que aún está vigente.

El señor demandado en ningún momento ha incumplido este contrato preparatorio, desde la suscripción siempre ha tenido la voluntad para honrar lo prometido. Caso contrario ocurre con la señora demandante que en reiteradas ocasiones ha presentado incumplimientos, en primer lugar, no se presentó a la notaría a tramitar y firmar la escritura pública, es segundo lugar tampoco realizó los pagos estipulados en la cláusula cuarta, solamente después de las fechas acordadas abonó la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$85'000.000) quedando pendiente la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90'000.000) que a la fecha no ha cumplido para poder finiquitar el negocio.

En cuanto al contrato que se está demandando, por tratarse del mismo objeto (cuota parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C.) y por las mismas personas del contrato suscrito inicialmente, no se debió realizar un contrato nuevo sino que bastaba con realizar una adición al contrato inicial o un **OTROSÍ** modificatorio, fíjese que no se modifica el objeto sino que solamente varía en el precio y forma de pago como se puede observar en la cláusula cuarta de ambos documentos, así como en el tiempo de realización de los pagos y la firma de la escritura pública que podemos observar en las cláusulas cuarta y sexta de los dos escritos.

Al respecto por analogía podemos interpretar conceptos jurisprudenciales que ha fijado El Consejo de Estado, en la sección quinta, expediente 1438 del 20 de mayo de 2004 *“En otras palabras, solamente habrá contrato adicional cuando se agrega algo nuevo al alcance físico inicial del contrato, cuando existe una verdadera ampliación del objeto contractual y no cuando simplemente se realiza un ajuste del valor o del plazo inicial del contrato”* donde podemos aclarar que en el caso en particular nos encontramos con la existencia de un solo contrato, es decir el firmado por las partes el día **21 de julio de 2017**, y solamente puede haber un nuevo contrato adicional cuando se agrega algo nuevo que modifica el objeto del contrato, si se modifican fechas de cumplimiento o valores se debe proceder a suscribir una adición u **OTROSÍ** modificatorio y en ningún momento suscribir un nuevo contrato.

En el mismo sentido existe la sentencia del 30 de noviembre de 2006, expediente Nro. 15001-23-31-000-2003-02985-02 (3761), consejero ponente Doctor Darío Quiñones Pinilla, donde se trató la diferencia entre contrato adicional y adición del contrato.

“De las nociones de contrato adicional y de la adición de contrato.

Tanto la jurisprudencia como la doctrina nacional consideran que las nociones de contrato adicional y de adición de contrato no corresponden a la misma figura jurídica. Así, mientras que por el primero se entiende aquel contrato que implica una modificación fundamental del convenio inicial, la segunda se refiere a una mera reforma del contrato que no implica una modificación de su objeto.” (...)

Con relación al documento firmado el día 28 de octubre de 2017, con fecha posterior al originalmente suscrito, en ninguna cláusula hace alusión o explica la intención de anular, modificar o cambiar lo pactado en el contrato original, lo que quiere decir que no cumple con las exigencias del documento denominado OTRISÍ, por lo tanto no debe ser tenido en cuenta pues ya existe un contrato vigente de fecha **21 de julio de 2017**, el cual reúne todos los requisitos establecidos por la ley, y solicito al despacho darle plena validez para poder destrabar la litis y continuar hasta el cumplimiento de lo pactado.

SEGUNDA: FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR, Fundamento esta excepción en el hecho que la señora demandante por intermedio de apoderado, solicita al despacho que se condene a mi cliente como “*negociante infractor*”, que “*cumpla y ejecute*” las cláusulas del documento demandado, que “*se declare la existencia y validez del contrato “Promesa de Compraventa” celebrado entre YAMILE CASTILLO MESA y JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, el día 28 de octubre de 2017, respecto del 50% (cuota parte) sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-32278” a pesar de la existencia de un contrato promesa de venta celebrado con anterioridad, que versa sobre el mismo objeto del contrato demandado.*

Nótese que el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, tiene como objeto la venta real y material del 50% la cuota parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50S-32278**, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D. C. zona sur, cédula catastral Nro. **39AS 52D 2**, suscrito entre la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, y el señor JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, siendo el mismo objeto y las mismas personas que intervienen en el contrato demandado, lo que quiere decir que según la ley y la jurisprudencia es que no deben existir dos contratos sobre el mismo objeto, pues en estos casos si se quiere modificar los plazos para el cumplimiento, valores y formas de pago que no comprometan el verdadero objeto del contrato original, lo que nos indica la costumbre y la ley es que se debe suscribir una adición al contrato original, es decir firmar un **OTROSÍ** que modifique solamente los aspectos señalados, dejando incólume

el objeto del contrato original, incluso cuando se desea anular el contrato original se debe generar **OTROSÍ** Integral.

TERCERA: CARENIA DE LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO, la demandante carece de legitimación para solicitar el cumplimiento del contrato demandado, pues como ya se ha expuesto incumplió el contrato “PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” celebrado el día **21 de julio de 2017**, al no presentarse a la notaría tercera a suscribir la escritura pública que perfeccionara el contrato de compra venta pactado en el preparatorio, como también incumplió con los pagos en las fechas señaladas en la misma, es así como la Corte Suprema de Justicia ha fijado precedente judicial el exponer en la sentencia de casación Nro. SC2307-2018 del 25 de junio de 2018, Radicación N° 11001-31-03-024-2003-00690-01, Magistrado ponente Doctor Aroldo Wilson Quiroz Monsalve. (...)

“En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.”

(Negritas y subrayas extratextual) (...)

“La razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, ha sido expuesta por esta Corporación, señalando que «el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).”

En el mismo sentido la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en Sentencia N° SC4420 del 8 de abril de 2014, radicación N° 2006-00138-01, Magistrado Ponente Doctor Luis Armando Tolosa Villabona.

*“Según el artículo 1546 del Código Civil, **la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.***

*La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, **para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.***

Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”. (...)

*En suma, **el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.***

(Negrillas y subrayas extratextual).

CUARTA: MALA FE EN EL ACTOR, respalda esta excepción lo preceptuado en el inciso cuarto del artículo 768 del Código Civil, **“Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.”** (negrilla propia).

El hecho que la señora demandante, al ver que no podía cumplir el contrato promesa de compraventa originalmente firmado, de fecha 21 de julio de 2017, por cuanto los créditos solicitados al Banco Caja social estipulados en la cláusula cuarta no le fueron aprobados, cometió el error de realizar un documento manifestando que se trataba de un OTROSÍ modificadorio,

desconociendo la ley, la jurisprudencia, la costumbre y los principios generales del derecho, cuando lo que realizó fue un documento totalmente contrario que no cumple con las características del documento denominado OTROSÍ, pues no existe cláusula donde se manifieste la intención de anular, modificar o cambiar las condiciones del contrato original, cometiendo el error de desconocer la costumbre y el precedente judicial de la materia, como nos ilustra el Consejo de Estado, expediente 1438 del 20 de mayo de 2004 “**En otras palabras, solamente habrá contrato adicional cuando se agrega algo nuevo al alcance físico inicial del contrato, cuando existe una verdadera ampliación del objeto contractual y no cuando simplemente se realiza un ajuste del valor o del plazo inicial del contrato**”

También debemos tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887 “ART 8. Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.”

QUINTA: COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA: Solicitó a la señora Juez conceda la excepción, tenga en cuenta que de acuerdo con el libelo de la demanda la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, en los hechos 1,4,5,7 narra sobre la CLAUSULA DE COMPROMISO O COMPRIMOSORIA, en el contrato de promesa de compraventa en tres folios que se anexa a la demanda y además en el primer contrato de promesa de compraventa entre ex cónyuges existe un compromiso para terminar y firmar las correspondientes escrituras, el día 30 de octubre del año 2022 en la notaria 3 de Bogotá a las 11: 00 de la mañana, fecha que no ha llegado y es imposible para el señor demandado cumplir, además tenga en cuenta que también en los hechos de la demanda se expresa que en la actualidad el objeto del negocio que es el bien inmueble presenta una hipoteca que se está cancelando con el producto de los arriendos del inmueble, y en los hechos de la demanda se expresa que hace falta un pago por valor de treinta millones (\$ 30.000.000) que serán pagados el día que se firme la escritura pública el decir el día 30 de octubre del año 2022 en la notaria 3 del circulo de Bogotá; por lo anterior su señoría declare probada la presente excepción, de por terminado en proceso y condene en costas a la señora demandante.

SEXTA: PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO: Ruego al despacho conceder la presente excepción y tenga en cuenta el despacho que en el presente proceso la señora demandante YAMILE CASTILLO MESA, narra en los hechos 9,10, 11,14, transcribe que se encuentra vigente proceso número 2019 – 334 en el juzgado 23 de familia de Bogotá, ya se encuentra radicado proceso de CESACION DE LOS EFECTOS CIVILES DEL MATRIMONIO y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, proceso que ya fue emitida sentencia de cesación de los efectos civiles del matrimonio y ya se inició proceso de LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, el objeto de este litigio es el bien inmueble con matrícula N 50S- 32278, es decir el mismo y las mismas partes del proceso

ya ventilado en el juzgado 23 de familia de Bogotá, por lo anteriormente expuesto ruego a su señoría conceder la presente excepción y condenar a la señora demandante en costas y agencias en derecho, por dar motivo al presente proceso desconociendo que este proceso es conocido por el juzgado 23 de familia de Bogotá. Ruego al despacho tener en cuenta los siguientes artículos del código civil: ARTICULO 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción. ARTICULO 1858. DERECHO DE RETRACTACIÓN. Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se reputa perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida. ARTICULO 1859. ARRAS DE RETRACTACIÓN. Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas. ARTICULO 1860. OPORTUNIDAD PARA RETRACTARSE. Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención, ni después de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega. ARTICULO 1861. ARRAS CONFIRMATORIAS. Si expresamente se dieran arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2o. No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes. ARTICULO 1862. COSTAS DE LA ESCRITURA DE VENTA. Las costas de la escritura de venta serán divisibles entre el vendedor y el comprador, a menos que las partes contratantes estipulen otra cosa. ARTICULO 1863. MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA. La venta puede ser pura y simple, o bajo condición suspensiva o resolutoria. Puede hacerse a plazo para la entrega de las cosas o del precio. Puede tener por objeto dos o más cosas alternativas. Bajo todos estos respectos se rige por las reglas generales de los contratos, en lo que no fueren modificadas por las de este título. ARTICULO 1864. DETERMINACIÓN DEL PRECIO. El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen. Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa. ARTICULO 1865. DETERMINACIÓN POR UN TERCERO. Podrá asimismo dejarse el precio al arbitrio de un tercero; y si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo por él cualquiera otra persona en que se convinieren los contratantes, en caso de no convenirse, no habrá venta. No podrá dejarse el precio al arbitrio de uno

de los contratantes. ARTICULO 1821. LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD. Disuelta la sociedad, se procederá inmediatamente a la confección de un inventario y tasación de todos los bienes que usufructuaba o de que era responsable, en el término y forma prescritos para la sucesión por causa de muerte. ARTICULO 1500. CONTRATO REAL, SOLEMNE Y CONSENSUAL. El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento. ARTICULO 1530. DEFINICION DE OBLIGACIONES CONDICIONALES. Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no. ARTICULO 1536. CONDICION SUSPENSIVA Y RESOLUTORIA. La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho. ARTICULO 1537. CONDICION FALLIDA. Si la condición suspensiva es o se hace imposible, se tendrá por fallida. A la misma regla se sujetan las condiciones cuyo sentido y el modo de cumplirlas son enteramente ininteligibles. Y las condiciones inductivas a hechos ilegales o inmorales. La condición resolutoria que es imposible por su naturaleza, o ininteligible, o inductiva a un hecho ilegal o inmoral, se tendrá por no escrita. ARTICULO 1540. MODO DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION. La condición debe ser cumplida del modo que las partes han probablemente entendido que lo fuese, y se presumirá que el modo más racional de cumplirla es el que han entendido las partes. Cuando, por ejemplo, la condición consiste en pagar una suma de dinero a una persona que está bajo tutela o curaduría, no se tendrá por cumplida la condición, si se entrega a la misma persona, y ésta lo disipa. ARTICULO 1541. CUMPLIMIENTO LITERAL DE LA CONDICION. Las condiciones deben cumplirse literalmente en la forma convenida. ARTICULO 1542. EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION CONDICIONAL. No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente. Todo lo que se hubiere pagado antes de efectuarse la condición suspensiva, podrá repetirse mientras no se hubiere cumplido. ARTICULO 1544. CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION RESOLUTORIA. Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere. ARTICULO 1545. EFECTOS DE LA CONDICION RESOLUTORIA RESPECTO A FRUTOS. Verificada una condición resolutoria no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la ley, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario. ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. ARTICULO 1551. DEFINICION DE PLAZO. El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo. No podrá el juez, sino en casos

especiales que las leyes designen, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes. ARTICULO 1552. PAGO ANTICIPADO. Lo que se paga antes de cumplirse el plazo, no está sujeto a restitución. Esta regla no se aplica a los plazos que tienen el valor de condiciones. ARTICULO 1553. EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION ANTES DEL PLAZO. El pago de la obligación no puede exigirse antes de expirar el plazo, si no es: 1o.) Al deudor constituido en quiebra o que se halla en notoria insolvencia. 2o.) Al deudor cuyas cauciones, por hecho o culpa suya, se han extinguido o han disminuido considerablemente de valor. Pero en este caso el deudor podrá reclamar el beneficio del plazo, renovando o mejorando las cauciones. ARTICULO 1554. RENUNCIA DEL PLAZO POR EL DEUDOR. El deudor puede renunciar el plazo, a menos que el testador haya dispuesto o las partes estipulado lo contrario, o que la anticipación del pago acarree al acreedor un perjuicio que por medio del plazo se propuso manifiestamente evitar. En el contrato de mutuo a interés se observará lo dispuesto en el artículo 22

Solicito al señor Juez que se sirva decretar y practicar las siguientes pruebas, para que sean tenidas en cuenta al proferirse el fallo respectivo:

PRUEBAS

Solicito respetuosamente al despacho decretar y conceder el valor probatorio que corresponda a las siguientes:

1. Interrogatorios de parte:

- a) Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para escuchar en interrogatorio de parte a la demandante señora **YAMILE CASTILLO MESA**, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los hechos y pretensiones de la presente demanda y responda el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé.

2. Testimoniales: Sírvase señor Juez, llamar al estrado para que sean oídos los testimonios de las siguientes personas su testimonio será sobre los hechos y las pretensiones de la demanda.

MARIELA NIÑO RONCANCIO, identificada con la cédula de ciudadanía número 27.982.320 de Barbosa (Santander) celular 3156608147; residente en la calle 46 C número 10-31 en la ciudad de Bogotá, correo electrónico rodolfonoriegaf@gmail.com su testimonio será sobre la mayoría de los hechos y la contestación de la demanda.

NOHORA NIÑO RONCANCIO, identificada con la cédula de ciudadanía número 30206518 de Barbosa (Santander) celular 3142392554; residente en la carrera 102 a número 56f-75 en la ciudad de Bogotá, correo electrónico Mauricio-123-1@gmail.com su testimonio será sobre la mayoría de los hechos y la contestación de la demanda.

JOSE ARCE NIÑO RONCANCIO, identificado con la cedula de ciudadanía número 91.012847 de Barbosa (Santander), residente carrera 20 f número 68 b 50m sur en la ciudad de Bogotá, celular 31320008251 correo. Yrcastellanos.rc@gmail.com

ANA HERLY NORIEGA FLOREZ, identificada con la cedula de ciudadanía número 57426275 de San Andrés (Santander), celular 3187428381, residente en la calle 15 número 119 A 40 interior 11 casa 14 urbanización Salazar etapa 1 de Bogotá, barrio la estancia en Fontibón en Bogotá D.C, correo electrónico: anaherly.noriega@hotmail.com

3. Documentales:

- 1.1 Certificado catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S- 32278.
- 1.2 Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre el señor JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, y la señora demandada YAMILE CASTILLO MESA, de fecha 21 de julio del 2017.
- 1.3 Certificado de tradición del inmueble el objeto del proceso
- 1.4 Copia de escritura pública No. 1554 de fecha 13 de agosto del año 2011 de la Notaria 34 del circulo de Bogotá.
- 1.5 Peritaje del inmueble de matrícula 50S- 32278, objeto de este proceso elaborado por el perito JOSE CRISANTO CARRILLO PUENTES, de fecha 30 de agosto de 2020.

De OFICIO: Respetuosamente me permito solicitar al señor juez decreto de oficio las siguientes pruebas:

- 1. Inspección Judicial:** Solicito al señor Juez se ordene la práctica de diligencia de inspección judicial sobre su domicilio que siempre fue en la calle 38 A sur número 68 B – 22, barrio Alquería La Fragua, de la ciudad de Bogotá, para que se conozca de plano, su domicilio, su habitación, vecinos y demás, tendiente a determinar la veracidad de los hechos enunciados. En el momento de la diligencia solicitaré al juzgado las entrevistas con vecinos que sean necesarios para demostrar que la posesión que tiene y obstanta la señora demandante

ANEXOS

Los relacionados en el acápite de pruebas documentales.

- a) Contestación de la demanda en PDF y se anexa constancia del envío de la misma a la señora demandante y apoderado judicial en cumplimiento del decreto 806
- b) Se anexa avalúo comercial presentado por el señor perito JOSE CRISANTO CARRILLO PUENTES, de fecha 30 de agosto de 2020.

PETICION ESPECIAL:

Respetuosamente solicito al despacho negar los testimonios solicitados por la parte demandante toda vez que no cumplen los requisitos exigidos de acuerdo a lo contemplado en el artículo 212, del Código General del Proceso, no se identificaron plenamente a las personas que se solicitan que rindan testimonio y no se expresó concretamente los hechos sobre los cuales rendirán su testimonio.

NOTA: En cumplimiento del decreto 806 la correspondiente contestación de la demanda fue antes enviadas a los correos electrónicos a la parte actora y su apoderado, constancia que se anexa.

NOTIFICACIONES

Para que se efectúen debidamente facilito las siguientes direcciones:

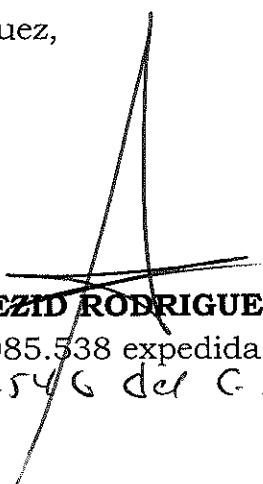
Al demandado señor JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, puede ser notificado en la calle 15 Nro. 119 A – 40, interior 11 casa 14 urbanización Caminos de Salazar etapa I, barrio la Estancia de Fontibón Bogotá D. C. correo electrónico: mariaamflo@hotmail.com teléfono 3124760083.

Al suscrito en la Carrera 9 numero 12- 88 Of 604 edificio Campus de la ciudad de Bogotá, email: ayrodriguez13@hotmail.com celular: 3103166039

A la señora YAMILE CASTILLO MESA: En la calle 38 A sur número 68 B – 22, barrio Alquería La Fragua, de la ciudad de Bogotá D. C., correo: yamicas3020@gmail.com celular 3128026520.

Al señor apoderado de la pare actora: en la TV 70C número 68-33 sur en la ciudad de Bogotá, Email: ivanroemro375@gmail.com, celular 3125680412

Del Señor Juez,



ALVARO YEZID RODRIGUEZ MANRIQUE

CC. No 93.085.538 expedida en el Guamo (Tolima)

f.p. 202.546 del C.S.J.

18.45
Empleo
17-9-2022
24

Doctora:

LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE

Juez Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá.

ASUNTO: PODER

PROCESO VERBAL: 11001310300920200000200

JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 91.012.317 de Barbosa (Santander), persona mayor de edad, con domicilio y residencia de esta ciudad; con todo respeto me dirijo a usted señor juez, para manifestar que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho; se requiera al **Doctor ALVARO YEZID RODRIGUEZ MANRIQUE**, abogado en ejercicio, igualmente mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 93.085.538 expedida en el Guamo (Tolima), con la Tarjeta Profesional No. 282.546 del Consejo Superior de la Judicatura, para que mediante los tramites de ley correspondientes adelante ante la jurisdicción civil **PROCESO DECLARATIVO VERBAL**, instaurado por la señora **YAMILE CASTILLO MESA**, y con el radicado numero **11001310300920200000200**, persona igualmente mayor de edad y de esta vecindad. Además, por los hechos y pretensiones, presentar demanda de reconvención, que mi apoderado enunciará en la contestación de la demanda.

Mi apoderado queda ampliamente facultado, para conciliar, desistir, recibir, renunciar, transigir, sustituir, contestar excepciones, reasumir, practicar pruebas, pedir copias de toda la actuación procesal, hacer las reconvenciones y requerimientos a que diere lugar, interponer todos los recursos en defensa de mis legítimos derechos e intereses y las demás facultades que consagra los articulo 77 Código General del Proceso.

Sírvanse señor Juez conceder personería a mi apoderado en los términos y para efectos del presente poder.

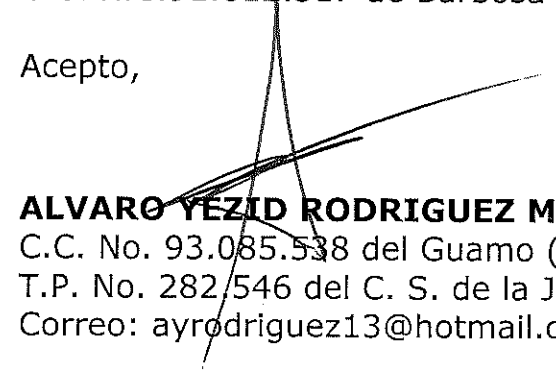
Atentamente,



JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO

C.C. Nro.91.012.317 de Barbosa (Santander),

Acepto,


ALVARO YEZID RODRIGUEZ MANRIQUE

C.C. No. 93.085.538 del Guamo (Tolima)

T.P. No. 282/546 del C. S. de la J.

Correo: ayrodriguez13@hotmail.com



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



27244

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el seis (06) de julio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Treinta y Seis (36) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0091012317, presentó el documento dirigido a y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO

----- Firma autógrafa -----



49a3qd7l0jxq
06/07/2020 - 14:55:10:541



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

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

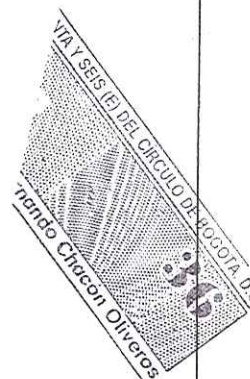


JAVIER HERNANDO CHACÓN OLIVEROS

Notario treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 49a3qd7l0jxq



ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Fecha:

27/07/20

Radicación No.:

523368

Información jurídica

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO	C	91012317	50	N
2	YAMILE CASTILLO MESA	C	30204028	50	N
Total de propietarios: 2					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	1554	13/08/2011	SANTA FE DE	34	050S00032278

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa identificatoria.

CL 38A SUR 68B 22 - Código postal 110841

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la
CL 38A SUR 68B 24

Dirección(es) anterior(es):

CL 39A S 52D 24 FECHA:14/07/2003
CL 39A S 52D 24 FECHA:07/04/2003

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)
004543 33 04 000 00000 39AS 52D 2

HIP: AAA0049ZETO

Número Predial 110010145084300330004000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL
Estrato: 2 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2) Total área de construcción
127.40 464.48

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$292,700,000	2020
2	\$279,562,000	2019
3	\$230,475,000	2018
4	\$187,563,000	2017
5	\$204,564,000	2016
6	\$174,776,000	2015
7	\$177,818,000	2014
8	\$173,421,000	2013
9	\$109,706,000	2012
10	\$109,445,000	2011

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanciona los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL.

EXPEDIDA A LOS 27 DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2020

Ligia Gonzalez

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 86C0BDD2F521

v. Cra 30 No 25-90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 Torre B

Piso 25-90

Tel: 234 7600 - Info Linea 195

www.catastrobogota.gov.co



427

PROMESA DE COMPRAVENTA
DE INMUEBLE

Entre los suscritos a saber: **JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO** mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.012.317 expedida en Barbosa, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien para efectos del presente documento en adelante se denominara **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y por otra parte **YAMILE CASTILLO MESA** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.204.028 expedida en Barbosa, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y quien en el presente documento se denominara **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, todos en pleno uso de nuestras facultades físicas y mentales hemos celebrado el presente contrato de promesa de COMPRAVENTA de un inmueble ubicado en Bogotá D.C., venta que se registrará por las normas legales y por las siguientes cláusulas:

PRIMERO – Objeto de la promesa: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a transferir el 50% a título de venta real y material el derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: predio urbano ubicado en la Calle 38 A sur numero 68 B – 22 derecho de dominio que tiene sobre un solar de 134.30 metros cuadrados es decir 209.85 varas cuadradas, con el numero 2 de de la manzana 1 en el plano de loteo de los lotes numero 13, 14, 15, y 16 y 17 de la manzana C de la urbanización Alquilerías de la Fragua, sus linderos y demás especificaciones obran dentro de la correspondiente escritura pública No. 1554 del trece (13) de agosto del año 2011 otorgado por la notaria 34 del circulo de Bogotá, predio registrado bajo folio de matricula inmobiliaria No. 50S-32278 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona sur y cedula catastral No. 39AS 52D 2.

PARÁGRAFO: No obstante la cabida y linderos descritos, el inmueble se promete vender como cuerpo cierto.

SEGUNDA TRADICIÓN: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** adquirió el predio por compra hecha a **ARACELY MONTES DE ESPINOSA** a mediante escritura pública No. 1554 del trece (13) de agosto del año 2011 otorgado por la notaria 34 del circulo de Bogotá.

TERCERA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que ha tenido la posesión regular, pública y continua del referido inmueble y que el mismo se encuentra libre de censo, anticresis, embargos, pleitos pendientes, sobre su dominio no pesan condiciones resolutorias ni limitaciones del dominio, y en fin, no existe sobre el derechos reales precarios constituido a favor de terceros de ninguna naturaleza, tales como derechos reales de goce o disfrute, es decir usufructos, usos, habitación y servidumbres constituidos voluntariamente y de acuerdo con la ley, se obliga a salir al saneamiento y a responder por cualquier gravamen o acción real que contra el derecho de dominio pudiese resultar. **PARAGRAFO:** a la fecha el inmueble cuenta con una hipoteca a favor de la entidad financiera **BANCO CAJA SOCIAL**, según escritura No. 820 de fecha 21 de marzo del año 2012, otorgado por la notaria segunda de Bogotá.

CUARTA – PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio convenido por los contratantes para esta venta es la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$175.000.000)** suma que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** cancelara al **PROMETIENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

- a) La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000)** que serán cancelados a la firma del presente documento.
- b) La suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$52.000.000)** que serán cancelados con producto de un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, para mejoras de vivienda.
- c) El saldo la suma de **SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$73.000.000)** que serán cancelados con un crédito otorgado por la entidad financiera Banco Caja Social, desembolsados el día 21 de octubre del año 2017.



28
Z

QUINTA - ENTREGA MATERIAL La entrega del inmueble se hará el día 24 de julio del 2017, Por lo tanto a partir de dicha fecha el **COMPRADOR** se responsabiliza del bien. Dicha entrega se hará totalmente a paz y salvo por todo concepto, tasas, impuestos, servicios públicos, etc. y otros que puedan afectar su libre comercio. **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta que recibirá en la fecha estipulada a entera satisfacción el inmueble y que desde la fecha de recibido en adelante se responsabilizará del bien.--

SEXTA. - OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble objeto de este contrato se llevará a cabo el día 24 de julio del 2017, ante la notaria 3 del circulo de Bogotá, así mismo esta fecha se puede anticipar o prorrogar, según acuerdo entre las partes'.

SÉPTIMA.- CLAUSULA PENAL: Los contratantes a quien incumpla alguna de las cláusulas mencionadas anteriormente pagarán la multa según acuerdo entre las partes. Es decir la suma de **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$17.500.000)**, a título de pena y no de indemnización anticipada de perjuicios, pena que podrá hacerse efectiva mediante proceso ejecutivo, sin necesidad de requerimiento previo prejudicial o judicial alguno. El pago de la pena prevista en esta cláusula no exonerará a la parte incumplida del cumplimiento de la obligación cuya mora haya causado la respectiva pena, ni de las demás responsabilidades y obligaciones que emanen de esta promesa de compraventa.

OCTAVA: RECLAMACIÓN JUDICIAL.- En caso de reclamación judicial o extrajudicial, que se llegare a presentar como consecuencia del incumplimiento en la ejecución del presente contrato, los gastos tales como honorarios, peritos, costos y gastos procesales y extra procesales, correrán por cuenta de la parte incumplida.

NOVENA - GASTOS. Los gastos de escrituración correrán por cuenta de **LAS DOS PARTES AL 50% CADA UNO**, Los Gastos de Registro de la Escritura Pública serán de cargo del **COMPRADOR** Los gastos de Retención en la fuente serán cancelados por **LAS DOS PARTES AL 50% CADA UNO**.

DECIMA.- CLAUSULA DE EXTENSIÓN DE TIMBRE.- Bajo la gravedad del juramento las partes contratantes declaramos, que no estamos incursos en las consideraciones o circunstancias prevista en el artículo 516 del Estatuto Tributario ya que no somos comerciantes.-

DECIMA - PRIMERA: MERITO EJECUTIVO.- LAS PARTES declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

En constancia firmamos en dos originales del mismo tenor en la ciudad de Bogotá, D.C. A los (21) días del mes de julio del año Dos Mil diecisiete (2017).

EL PROMETIENTE VENDEDOR

JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO

CC - 91012317

JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO

C.C.No. 91.012.317 expedida en Barbosa

EL PRESENTE DOCUMENTO
NO CONSTITUYE TÍTULO
TRASLATIVO DE DOMINIO Y
NO ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
COMPETENTE

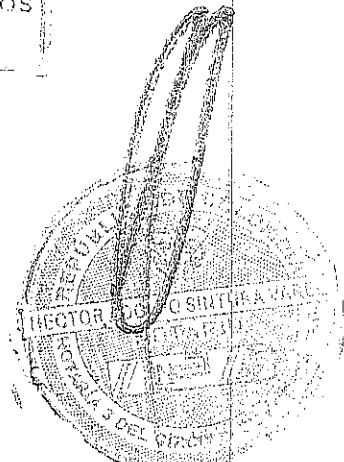
EL PROMETIENTE COMPRADOR

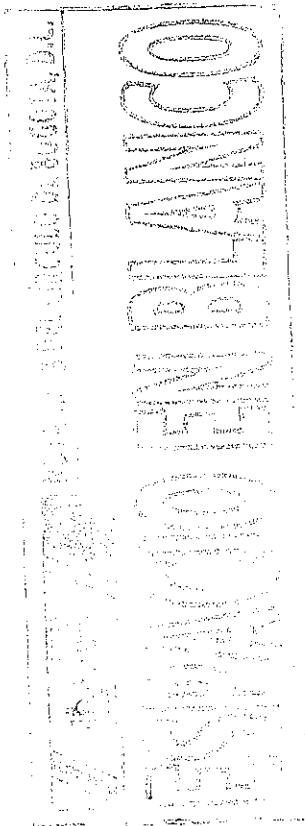
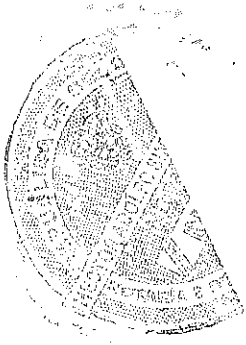
YAMILE CASTILLO MESA

CC 30204028 BSA.

YAMILE CASTILLO MESA

C.C.No. 30.204.028 expedida en Barbosa







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

Certificado generado con el Pin No: 200728844832237798

Nro Matrícula: 324-36982

Pagina 1

Impreso el 28 de Julio de 2020 a las 10:06:37 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

CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARBOSA VEREDA: BARBOSA

FECHA APERTURA: 05-03-1993 RADICACIÓN: 0775 CON: ESCRITURA DE: 10-06-1966

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PREDIO URBANO JUNTO CON CASA DE HABITACION CON UNA EXTENSION DE 205 MTS2 CUYOS LINDEROS SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 392 DE 10 DE JUNIO DE 1966 DE LA NOTARIA 1A. DE VELEZ.1676 TOMO 6. BARBOSA.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE .

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-1966 Radicación: SR

Doc: ESCRITURA 392 del 10-06-1966 NOTARIA 1A de VELEZ

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTAIEDA MARIA RAMOS

A: CASTILLO GUERRERO ALVARO

X

A: CASTILLO GUERRERO FIDEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-06-1969 Radicación: SR

Doc: ESCRITURA 59 del 27-02-1969 NOTARIA de PTE NACIONAL

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA 50%

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

DE: CASTILLO GUERRERO FIDEL

A: CASTILLO GUERRERO ALVARO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-2010 Radicación: 2010-677

Doc: OFICIO 0109 del 17-02-2010 JUZGADO SEGUNDO PROM. DE FAMILIA de VELEZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION

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

DE: CASTILLO MESA ALBA LUCIA

DE: CASTILLO MESA GLADYS

DE: CASTILLO MESA PEDRO NEL

DE: CASTILLO MESA YAMILE



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

Certificado generado con el Pin No: 200728844832237798

Nro Matrícula: 324-36982

Pagina 2

Impreso el 28 de Julio de 2020 a las 10:06:37 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

DE: MESA DE CASTILLO ANA ISABEL

A: CASTILLO GUERRERO ALVARO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-04-2011 Radicación: 2011-1623

Doc: OFICIO 224 del 01-03-2011 JUZGADO SEGUNDO PROM. DE FLIA. de VELEZ

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: CASTILLO MESA ALBA LUCIA

DE: CASTILLO MESA GLADYS

DE: CASTILLO MESA PEDRO NEL

DE: CASTILLO MESA YAMILE

DE: MESA DE CASTILLO ANA ISABEL

A: CASTILLO GUERRERO ALVARO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-04-2011 Radicación: 2011-1624

Doc: SENTENCIA SN del 11-01-2011 JUZGADO SEGUNDO PROM. DE FLIA. de VELEZ

VALOR ACTO: \$90,500,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CASTILLO GUERRERO ALVARO

A: CASTILLO CASTAIEDA JORMAN STEVEN

X

A: CASTILLO CASTAIEDA KAREN JINETH

X

A: CASTILLO GONZALEZ FIDELIGNA

CC# 30206289 X

A: CASTILLO MESA ALBA LUCIA

CC# 30203006 X

A: CASTILLO MESA GLADYS

CC# 30203052 X

A: CASTILLO MESA YAMILE

CC# 30204028 X

A: MESA DE CASTILLO ANA ISABEL

CC# 23775909 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-2013 Radicación: 2013-1580

Doc: OFICIO 320 del 08-04-2013 JUZGADO 002 PROMISCOU MUNICIPAL DE BARBOSA de BARBOSA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA

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

DE: MATEUS RODRIGUEZ MAURICIO

A: CASTILLO GONZALEZ FIDELIGNA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-07-2014 Radicación: 2014-2974

397



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

Certificado generado con el Pin No: 200728844832237798 Nro Matrícula: 324-36982
Pagina 3

Impreso el 28 de Julio de 2020 a las 10:06:37 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

Doc: OFICIO 1159 del 25-07-2014 JUZGADO 002 PROMISCUO MUNICIPAL DE BARBOSA de BARBOSA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: MATEUS RODRIGUEZ MAURICIO CC# 91014690

A: CASTILLO GONZALEZ FIDELIGNA CC# 30206289 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-08-2014 Radicación: 2014-3225

Doc: ESCRITURA 318 del 27-05-2014 NOTARIA UNICA de PUENTE NACIONAL VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 20% DE LA CUOTA PARTE QUE POSEE COMUN Y PROINDIVISO.

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

DE: CASTILLO GONZALEZ FIDELIGNA CC# 30206289

A: SUAREZ ACOSTA GERMAN DE JESUS CC# 7305280 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-08-2014 Radicación: 2014-3226

Doc: ESCRITURA 450 del 16-07-2014 NOTARIA UNICA de PUENTE NACIONAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION PORCENTAJE VENDIDO ES EL 20% DE LA CUOTA PARTE QUE POSEE COMUN Y PROINDIVISO.
ESC. 318 DE MAY. 24/2014 NOT. PUENTE NACIONAL.

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

DE: CASTILLO GONZALEZ FIDELIGNA CC# 30206289

A: SUAREZ ACOSTA GERMAN DE JESUS CC# 7305280 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-10-2015 Radicación: 2015-4414

Doc: ESCRITURA 676 del 01-10-2015 NOTARIA UNICA de PUENTE NACIONAL VALOR ACTO: \$53,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50% PROINDIVISO

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

DE: MESA DE CASTILLO ANA ISABEL CC# 23775909

A: CASTILLO MESA ALBA LUCIA CC# 30203006 X 34%

A: CASTILLO MESA GLADYS CC# 30203052 X 33%

A: CASTILLO MESA YAMILE CC# 30204028 X 33%

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-08-2016 Radicación: 2016-3869

Doc: ESCRITURA 147 del 03-03-2016 NOTARIA UNICA de PUENTE NACIONAL VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 20% EN COMUN Y PROINDIVISO



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

Certificado generado con el Pin No: 200728844832237798

Nro Matrícula: 324-36982

Pagina 4

Impreso el 28 de Julio de 2020 a las 10:06:37 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

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

DE: SUAREZ ACOSTA GERMAN DE JESUS

CC# 7305280

A: CASTILLO MESA YAMILE

CC# 30204028 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-08-2016 Radicación: 2016-3870

Doc: ESCRITURA 600 del 11-08-2016 NOTARIA UNICA de PUENTE NACIONAL

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA PRIMER GRADO

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

DE: CASTILLO GONZALEZ FIDELIGNA

CC# 30206289 X

A: CORTES SANCHEZ JOSE ISAAC

CC# 91016123

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 31-01-2018 Radicación: 2018-390

Doc: OFICIO 819 del 24-11-2017 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE BARBOSA de BARBOSA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DERECHO DE CUOTA: 0491 EMBARGO DERECHO DE CUOTA - EJECUTIVO SINGULAR, RAD:2017-1532

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

DE: CORTES SANCHEZ JOSE ISAAC

CC# 91016123

A: CASTILLO GONZALEZ FIDELIGNA

CC# 30206289 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-01-2020 Radicación: 2020-162

Doc: ESCRITURA 3050 del 26-12-2019 NOTARIA TERCERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 18.5%

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

DE: CASTILLO MESA YAMILE

CC# 30204028

A: CASTILLO MESA GLADYS

CC# 30203052 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2008-16

Fecha: 08-02-2008

SE CORRIGE EL NOMBRE Y EL PORCENTAJE.



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

Certificado generado con el Pin No: 200728844832237798

Nro Matrícula: 324-36982

Pagina 5

Impreso el 28 de Julio de 2020 a las 10:06:37 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

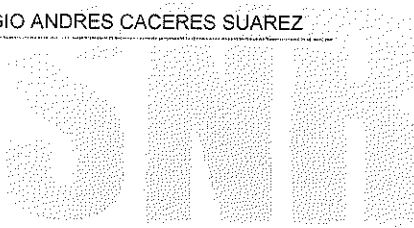
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-17832

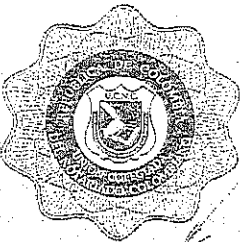
FECHA: 28-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (1.554)
MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO
DE FECHA: AGOSTO TRECE (13)
DEL AÑO DOS MIL ONCE (2.011)
OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y CUATRO (34)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No 1156 / 96

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 50S-32278

CEDULA(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S): 39AS 52D 2

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()

DESCRIPCIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

LOTE DE TERRENO, JUNTO CON LA CONSTRUCCION EN EL EXISTENTE, DISTINGUIDO CON EL NUMERO DOS (2) DE LA MANZANA 1 EN EL PLANO DE LOTE DE LOTES NUMEROS TRECE (13), CATORCE (14), QUINCE (15), DIECISEIS (16) Y DIECISIETE (17) DE LA MANZANA C DE LA URBANIZACIÓN ALQUERIA DE LA FRAGUA, UBICADO EN LA CALLE TREINTA Y OCHO A SUR (38 A SUR) NUMERO SESENTA Y OCHO B VEINTIDOS (68B-22) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

CÓDIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$100.000.000.00
0304	AFECTION A VIVIENDA FAMILIAR	SI () NO (X)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: IDENTIFICACION:

VENDEDORA:

ARACELY MONTES DE ESPINOSA C.C. No. 21.163.587 de Zipaquirá

COMPRADORES:

JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO C.C. No 91.012.317 de Barbosa

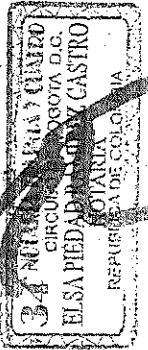
YAMILE CASTILLO MESA C.C. No 30.204.028 de Barbosa

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los trece (13) días del mes de Agosto del año Dos Mil Once (2.011), ante mí GLADYS DIAZ

CAMACHO, NOTARIA TREINTA Y CUATRO (34) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

D.C., ENCARGADA, se otorgó escritura pública en los siguientes términos:

COMPARECIENTES CON MINUTA ENVIADA POR CORREO ELECTRONICO.



1. **ARACELY MONTES DE ESPINOSA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D. C., identificada con la cédula de ciudadanía número 21.163.587, expedida en Zipaquirá, de estado civil VIUDA, quien obra en su propio nombre y representación y que en adelante y para todos los efectos se denominará **LA VENDEDORA**.

2. **JOSE JAVIER NÑO RONCANCIO**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 91.012.317 de Barbosa, quien obra en su propio nombre y representación, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y;

3.- **YAMILE CASTILLO MESA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D. C., identificada con la cédula de ciudadanía número 30.204.028 de Barbosa, quien obra en su propio nombre y representación, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y quienes en adelante y para todos los efectos se denominarán **EL COMPRADOR** y manifestaron:

PRIMERO.- Inmueble.- Que **LA VENDEDORA** es titular del derecho de dominio y posesión real y material del lote de terreno, junto con la construcción en el existente, con un área de ciento treinta y cuatro punto 30 metros cuadrados (134.30 M²) de extensión superficial, ubicado en la jurisdicción de Bogotá, distinguido con el numero dos (2) de la manzana 1 en el plano de loteo de lotes números trece (13), catorce (14), quince (15), dieciséis (16) y diecisiete (17) de la manzana c de la urbanización Alquería de la fragua, los cuales forman parte del globo de mayor extensión distinguido con el numero treinta y siete quince sur (37-15 S) de la carrera cincuenta y dos A (52 A) de la nomenclatura urbana, registro catastral D cuarenta A- cincuenta y dos A/tres (D-40 A-52 A/3 alindado así: **POR EL NOR-OESTE:** En siete metros noventa centímetros (7.90 mts) con el lote número doce (12) de la manzana C de la urbanización Alquerías de la fragua, **POR EL NOR-ESTE:** en diecisiete metros (17.00 mts) con el lote numero uno (1) de la manzana I; **POR EL SUR-ESTE:** en siete metros noventa centímetros (7.90 mts) con camino de entrada a los solares de la división y;

POR EL SUR-OESTE: en diecisiete metros (17.00 mts) con el solar numero tres (3) de la manzana I.

El lote objeto del presente contrato, se identifica individualmente con los números sesenta y ocho B veintidós (68B-22) de la calle treinta y ocho A (38A), le corresponde

RAMIREZ CASTRO
ARIA
GOTIA

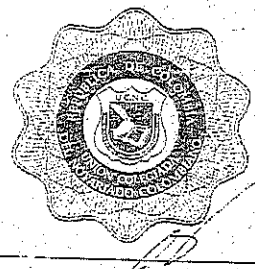


República de Colombia

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

COLOMBIA - NOTARIAL - 001 000 022 000 0

7 700132 942362



Pág. No 3

NO 1554

3310



el folio de matrícula inmobiliaria 50S-32278 y la cedula catastral 39AS 52D 2.

SEGUNDO.- TRADICION: LA VENDEDORA adquirió el inmueble objeto de esta compraventa por ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN NOTARIAL DE HERENCIA Y DE SOCIEDAD CONYUGAL DEL SEÑOR BENJAMÍN ESPINOSA PACHÓN, según consta en la escritura pública número cuatro mil doscientos sesenta y cuatro (4.264) del dos (2) de octubre de dos mil dos (2.002) de la Notaria Cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona norte, al folio de matrícula inmobiliaria número 50S-32278.

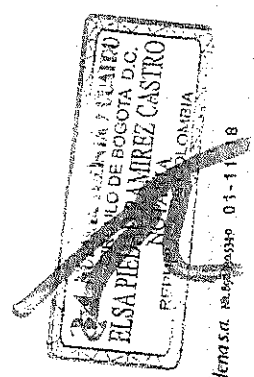
TERCERO.- VENTA.- LA VENDEDORA transfiere a título de venta y enajenación efectiva la totalidad del derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre el lote de terreno, junto con la construcción en el existente, con un área de ciento treinta y cuatro punto 30 metros cuadrados (134,30 M2) de extensión superficial, ubicado en la jurisdicción de Bogotá, distinguido con el numero dos (2) de la manzana uno (1) en el plano de loteo de lotes números trece (13), catorce (14), quince (15), dieciséis (16) y diecisiete (17) de la manzana c de la urbanización Alquería de la fragua, los cuales forman parte del globo de mayor extensión distinguido con el numero treinta y siete quince sur (37-15 S) de la carrera cincuenta y dos A (52 A) de la nomenclatura urbana, registro catastral D cuarenta A- cincuenta y dos A/tres (D-40 A-52 A/3 identificado individualmente con los números sesenta y ocho B veintidós (68B-22) de la calle treinta y ocho A (38A), le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50S-32278 y la cedula catastral 39AS 52D 2, mencionado y alínderado en la Cláusula PRIMERA - Inmueble, a favor de JOSE JAVIER NÑO RONCANCIO, identificado con las cedula de ciudadanía 91.012.317 de Barbosa y YAMILE CASTILLO MESA, identificada con la cedula de ciudadanía C.C. 30.304.028 de Barbosa.

CUARTO.- PRECIO.- El precio convenido para la presente venta se estipula la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000.000), suma que la vendedora declara recibidos a entera satisfacción.

QUINTO.- VARIOS.

a.- Garantía.- Que el inmueble que transfieren es de su exclusiva propiedad, que no

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



0174GCG4P8DUC6I

lo han enajenado por acto anterior al presente y lo garantizan libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, hipotecas, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general, de cualquier limitación de dominio o gravámenes, en todo caso se obligan al saneamiento de lo vendido en casos de Ley. _____

b.- **Cuerpo Cierto** No obstante el señalamiento del área, dimensiones y linderos de los inmuebles objeto del presente contrato, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. _____

c.- **Entrega.-** En la fecha **LA VENDEDORA** ratifica la posesión que ejerce **EL COMPRADOR**, sobre el inmueble con base en la entrega que ya se le hizo real y materialmente y a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y servicios públicos. _____

d.- **Gastos:** Los Derechos Notariales por partes iguales y Beneficencia y Registro por cuenta de **EL COMPRADOR**. _____

SÉPTIMO: ACEPTACION: PRESENTE, JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO, y YAMILE CASTILLO MESA de las condiciones civiles mencionadas inicialmente, declararon: _____

a) Que aceptan la presente escritura a favor suyo, la venta, que la contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. _____

b.-) Que aceptan a entera satisfacción el inmueble conforme a los términos señalados en el presente instrumento. _____

c.-) Que han recibido el inmueble que por este instrumento adquieren a satisfacción. _____

d.-) Que para efectos de las Leyes 333/96, 365/97 y 793/00, el inmueble que adquiere lo hace con recursos provenientes de actividades lícitas. _____

e) Conforme a las normas jurídicas vigentes sobre lavado de activos y/o financiación del terrorismo y otras operaciones criminales, las partes intervinientes en el presente instrumento manifiestan que los recursos provenientes del presente negocio jurídico son de origen de actividades lícitas. Ley 1121 de 2006, resolución UIAF 033 y 044 de 2007. _____

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA. _____

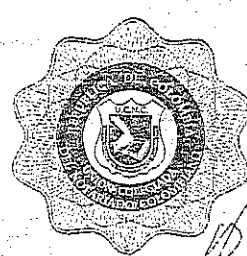
ARIA
SA PIEDA
NO
OEB



República de Colombia

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

7 700132 942379



Pág. No 5

NE 1554

34



NOTA: La suscrita Notaria Treinta y Cuatro (34) del Círculo de Bogotá D.C., deja constancia que autoriza la presente escritura por insistencia de los interesados, conforme a su minuta redactada / presentada por su asesor. (Artículo 6º del Decreto 960 de 1.970).

DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258 DE 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003

Indagada LA VENDEDORA, sobre su estado civil y si el inmueble que transfiere(n) se encuentra afectado a vivienda familiar, declaro bajo la gravedad del juramento: que es: VIUDA, que el inmueble que transfieren NO se encuentra AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

Así mismo, se indago a LOS COMPRADORES sobre su estado civil y si poseen otro inmueble afectado a vivienda familiar, quienes manifestaron bajo la gravedad del juramento que son: casados entre sí con sociedad conyugal vigente, que no poseen otro inmueble afectado a vivienda familiar, y que el inmueble que adquieren NO lo afectan a vivienda familiar.

No obstante la Notaria advierte que el desconocimiento de las normas legales sobre la afectación a Vivienda Familiar, quedara vicio de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato.

ADVERTENCIA NOTARIAL

LA NOTARIA TREINTA Y CUATRO (34) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., de manera expresa, ADVIRTIÓ a los otorgantes de la presente escritura pública de venta, lo relacionado con el Impuesto predial Unificado y por contribución de valorización, en especial con la necesidad de acreditar si el (los) predio(s) se encuentra(n) al día y A PAZ Y SALVO por dichos conceptos y por tanto, se protocoliza el ESTADO DE CUENTA PARA TRANSFERENCIAS DE PREDIOS solicitado y recibido de la página Web www.portalnotariasdib@shd.gov.co y lortegon@shd.gov.co; adicionalmente le(s) puso de presente el contenido del artículo 60 inciso 2º. Ley 1430 de 2010 y el artículo 288 del C.P. en relación con los actos que se protocolizan mediante este instrumento público. Igualmente deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales vigentes en cuanto a impuesto predial de 2011 y Valorización. Para tal efecto se protocolizan:

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



01-11-18

10773C9P3CUC61CG

COMPROBANTES FISCALES

1). Copia Formulario para declaración sugerida del Impuesto Predial Unificado año gravable. 2.011 No. 2011201011623789409.

D.D.I. 07108710044699.

Dirección: CL 38A SUR 68B 22.

Matrícula Inmobiliaria: 050S32278.

Cédula Catastral: 39AS 52D 2.

Contribuyente: ARACELY MONTES DE ESPINOSA.

Autoavalúo: \$108.417.000.

Total a pagar: \$414.000.

Fecha de pago: 2011-ABR-11.

2). Copia del paz y salvo del IDU, número 1122603 expedido el 10-08-2011, válido hasta el 09-09-2011.

3). CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL:

Número de Matrícula Inmobiliaria: 50S-32278; Chip Catastral: AAA0049ZETO Cédula Catastral: 39AS 52D 2; No. Consulta: 2011-41052; Fecha: 2011-08-10 10:31 A.M. --- AÑOS: 2001 A 2011; DECLARACIÓN: SI, SALDO A CARGO: \$0; ACTOS ADMINISTRATIVOS: NO.

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuesto de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

Documento expedido por medio de mecanismos electrónicos.

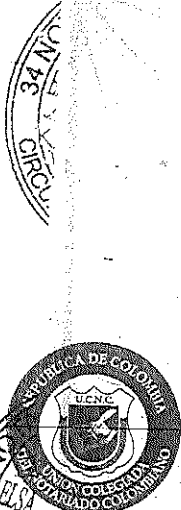
Válido para insertar en el protocolo Notarial.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.

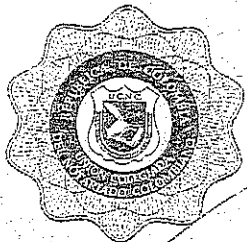
3.- Conocen la ley y saben que la Notaría responde de la regularidad formal de los



República de Colombia

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

7 700132 942386



Pág. No 7

1554

1235
Ca3088893

instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de las otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----

4.- Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta

escritura. -----

5.- La parte compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio y posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como Copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad, etc. y demás prudentes indagaciones conducentes para ello. -----

6.- Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. -----

POLÍTICA DE PRIVACIDAD: Los otorgantes, expresamente declaran que **NO** autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría Treinta y Cuatro (34) del Círculo de Bogotá D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEIDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECION ALGUNA Y FIRMADO por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir estos actos escriturarios en la Oficina de Registro correspondiente, dentro del término legal de dos (2) meses contados desde la fecha de la presente escritura cuyo incumplimiento causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes, de retardo. La Notaria lo autoriza y da fe de ello. -----

Instrumento elaborado papel notarial números: -----

7 700132 942355 , 7 700132 942362 , 7 700132 942379 , 7 700132 942386 ,
7 700132 942393 / -----



PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Carénasa No. 00000000 01-11-18

16172P8CHC81CA9C

ESCRITURACIÓN	
RECIBÍÓ <i>[Signature]</i>	RADICÓ <i>[Signature]</i>
DIGITÓ <i>[Signature]</i>	Vo.Ba. _____
IDENTIFICÓ _____	HUELLAS/FOTO P.C. _____
LIQUIDÓ 1 <i>[Signature]</i>	LIQUIDÓ 2 _____
REV./LEGAL <i>[Signature]</i>	CERRÓ _____
ORGANIZÓ _____	

Derechos notariales (Res 11621/10)	
Modificada mediante (Res 11903/10).....	\$339.873.00
Gastos Notariales.....	\$52.900.00
Superintendencia de Notariado y Registro.....	\$ 3.700.00
Cuenta especial para el Notariado.....	\$ 3.700.00
IVA.....	\$ 62.844.00
RTE FTE.....	\$1.084.170.00

Aracely Montes de Espinosa
ARACELY MONTES DE ESPINOSA

 HUELLA INDICE DERECHO

C.C. No. *21.163.527 de 2ººººº*

TELÉFONO: *35659.92*

DIRECCIÓN: *Calle 3 sur. N° 69A 60 Torre. 5-402*

ESTADO CIVIL: *Viuda*

E-MAIL: *alvesf@yaluco.com*

ACTIVIDAD ECONOMICA: *Pensionada*

República de Colombia

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



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA

TRAMITE NOTARIAL

No. 1122603

NO 1554
VALIDO HASTA 09-09-2011

FECHA: 10-08-2011

PREDIO: CL 38A SUR 68B 22

CHIP: AAA0049ZETO

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 60S-32278

CEDULA CATASTRAL: 39AS-52D 2

NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION

OBSERVACIONES: VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES <<ACUERDO 180 CANCELADO>>> HS 1122603

LUCY YANETH SANCHEZ ROBLES
RESPONSABLE

NOTA: "Cuando un contribuyente solicite un paz y salvo y se encuentre en trámite un recurso interpuesto en el término establecido en el artículo de valoración, podrá expedirse el certificado siempre y cuando
cuerpo con autorización del IDU el valor de la contribución previa solicitud del contribuyente." Artículo 109 - Acuerdo 7187 y como suplente de la expedición de este documento, el Artículo 111 menciona: "NULIDAD
DE EFECTOS. El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deca la contribución de valoración o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el
contribuyente."

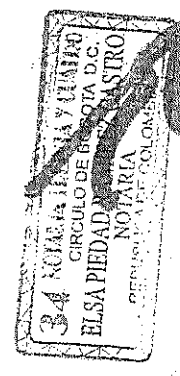
222069

DOMIDUTS01CC01:plsanche1/F

PLSANCHE1

AUG-10-11 10:22:22

ADSA



Cardena S.A. 14-P009A310 01-11-18

10771CUCB109aCSP

INTERPOL

ESTABLISHED 1840



or
C
and

ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Bogotá - D.C.
Desarrollo Urbano



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCAIDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano

100-443886-100



ALCALDI MAYOR
DE BOGOTÁ



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano



ALCANTARA MATOS
DE EDUARDO A.C.
MARTINS
FERNANDES A. MATOS



ALCANTARA ALTON
DE SANTO AL
- INDIU...
Pouso Alegre, Minas G.

AÑO GRAVABLE

2011

Formulario para declaración sujeta del
Impuesto predial unificado

2011201011623789409

2011

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0049ZETO

2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S32278

3. CÉDULA CATASTRAL 39AS 52D 2

4. DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 38A SUR 68B 22

5. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO

5. TERRENO (M²) 125.2

6. CONSTRUCCIÓN (M²) 295.6

7. TARIFA 6

8. AJUSTE 66000

9. EXENCIÓN 0

10. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL ARACELY MONTES DE ESPINOSA

11. IDENTIFICACIÓN CC 21163587

12. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN CL 3 SUR 69 A 60 ET 1 INT 5 AP 402

13. CÓDIGO DE MUNICIPIO 11001

FECHAS LÍMITE DE PAGO

Hasta

06/MAY/2011

Hasta

15/07/JUL/2011

14. EQUIVALENCIA

AA

108,417,000

108,417,000

15. IMPUESTO A CARGO

FU

585,000

585,000

16. SANCIONES

VS

0

0

17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA

AT

125,000

125,000

18. IMPUESTO AJUSTADO

IA

460,000

460,000

19. TOTAL SALDO A CARGO

HA

460,000

460,000

20. VALOR A PAGAR

VP

460,000

460,000

21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO

TD

46,000

0

22. INTERÉS DE MORA

IM

0

0

23. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 - 21 + 22)

TP

414,000

460,000

24. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

Aporte voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de Bogotá

AV

46,000

46,000

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24)

TA

460,000

506,000

AUTODINESIVO

Bancolombia

BOGOTÁ, D.C. - D.D.I.

07108710044699

4151707202500019(8020)07108710044699

1

Overscan
Info: 04331118-9

SELLO O TIMBRE

BANCOLOMBIA
BOGOTÁ - PLAZA DE LAS AMÉRICAS
2011 ABR. 11
RECIBIDO CON PAGO

AUTODINESIVO

34
CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
ELSA PIEDAD RAMÍREZ CASTRO
NOTA

Cadenassa. No. 01-11-18

10775155000PSCUC

34 NÚMERO DE AYUDAS
CÓDIGO DE AYUDAS
ESTE ESPACIO EN BLANCO

34 NÚMERO DE AYUDAS
CÓDIGO DE AYUDAS
ESTE ESPACIO EN BLANCO

34 NÚMERO DE AYUDAS
CÓDIGO DE AYUDAS
ESTE ESPACIO EN BLANCO

Certificado de area

3845



CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

1554

Número de Matricula Inmobiliaria: 50S - 32278

Chip Catastral: AAA0049ZETO

Cédula Catastral: 39AS 52D 2

No. Consulta: 2011-41052

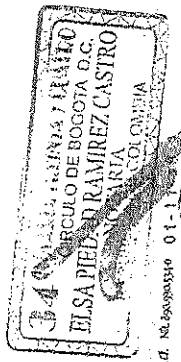
Fecha: 2011-08-10 10:31 AM

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2011	X		\$0		X
2010	X		\$0		X
2009	X		\$0		X
2008	X		\$0		X
2007	X		\$0		X
2006	X		\$0		X
2005	X		\$0		X
2004	X		\$0		X
2003	X		\$0		X
2002	X		\$0		X
2001	X		\$0		X

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

Válido para insertar en el protocolo Notarial
<http://www.registratupropiedad.com>

ELSA PIEDAD RAMIREZ CASTRO
NOTARIA 34
BOGOTÁ D. C.



Cadena S.A. No. 0000000000 01-11

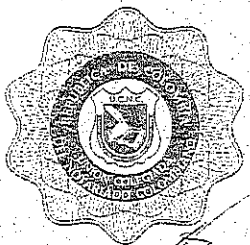
34 NTSAL...
ESTACIONAL...

34 NTSAL...
ESTACIONAL...

34 NTSAL...
ESTACIONAL...



Pág. No. 1554



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA
PUBLICA N° (1.554)
MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO
DE FECHA: AGOSTO TRECE (13)
DEL AÑO DOS MIL ONCE (2.011).

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y CUATRO (34) DEL CIRCULO DE
BOGOTA D.C.

JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO

JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO

HUELLA INDICE DERECHO

C.C. No. 91012317

TELÉFONO: 2043483

DIRECCIÓN: CRA 68 D 38 A 24 SUR

ESTADO CIVIL: CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE

E-MAIL:

ACTIVIDAD ECONOMICA: COMERCIANTE

YAMILE CASTILLO MESA

YAMILE CASTILLO MESA

HUELLA INDICE DERECHO

C.C. No. 30'204-028 de Barbosa,

TELÉFONO: 2043483

DIRECCIÓN: Cva 68 D N 38 A 24 S.

ESTADO CIVIL: CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE.

E-MAIL:

ACTIVIDAD ECONOMICA: COMERCIANTE.

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



Cadenas de 10-1-18

10773CaP8c HCAICH

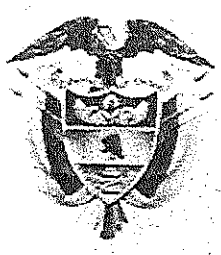


GLADYS DIAZ CAMACHO
NOTARIA TREINTA Y CUATRO (34) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ (E)

Notaria 34 - Bogotá
Calle 118 No. 15-15 - PBX: 4934000 4009177 4007038
E-mail privado Notaria: NOTARIA34BOGOTA@gmail.com
Preparó: Clara Pedraza - 201101763

Señor
TP 50933

497



NOTARÍA TREINTA Y CUATRO (34) DEL CÍRCULO DE
BOGOTÁ D.C.
ELSA PIEDAD RAMIREZ CASTRO
CALLE 109 No. 15 - 55

Esta hoja corresponde a la última de la Escritura Pública 1554
DEL TRECE (13) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL ONCE
(2011), otorgada esta Notaría Treinta y Cuatro (34) del
Círculo de Bogotá, Distrito Capital. Es fiel y copia **SEGUNDA**
(2º) tomada de su original la expido en **NUEVE (09)** hojas
útiles, debidamente rubricadas y validadas con destino

INTERESADO

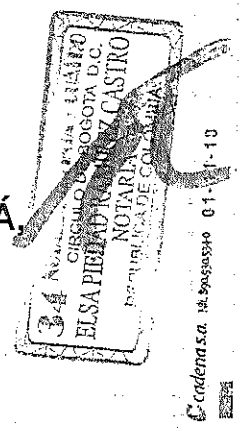
Bogotá, D.C. 19 DE ENERO 2019.

[Firma manuscrita]



ELSA PIEDAD RAMIREZ CASTRO
NOTARIA TREINTA Y CUATRO (34) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ,
D.C. EN PROPIEDAD POR CONCURSO DE MERITOS

Elaboro: EMC





Miembros Asociados y Federados a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

JOSE CRISANTO CARRILLO PUENTES

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.237.692

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS**
Matricula MI 0798

Vigencia

AGOSTO 2020

URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

Calle 90 No. 14-26 Oficina 215 - 216
Teléfonos: 623 4044-611 3368
621 3692 - Fax: 256 1455
email: asolonjas@yahoo.es
www.asolonjas.net
Bogotá, D.C - Colombia

19
42

ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS

ASOLONJAS

RES N° S0016693



JOSE CRISANTO CARRILLO P
C.C. 79.237.692

MATRICULA - MI 0798
VENCE AGOSTO 2020

ASOLONJAS



PRESIDENTE EJECUTIVO
ASOLONJAS

20
43

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
79237692

NUMERO

CARRILLO PUENTES

APELLIDOS

JOSE CRISANTO

NOMBRES

Jose Crisanto Carrillo Puentes

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 15-ABR-1964

EL COCUIY
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 ESTATURA

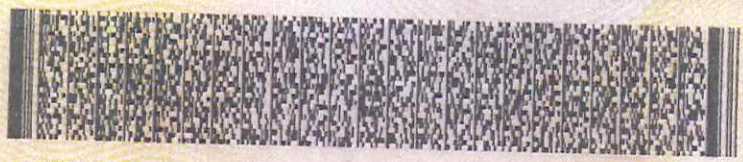
B+ G.S. RH

M SEXO

30-NOV-1982 SUBA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-1500115-47082592-M-0079237692-20010417 17937 01094A 02 090079220



DICTAMEN PERICIAL

POR: **JOSE CRISANTO CARRILLO PUENTES**
C. C. No. 79.237.692
Dirección de Notificación: Carrera 10 No. 16 - 18 Oficina 304
Teléfono: 3196786784
e-mail: avaluos.com.co@gmail.com
PROFESION: PERITO - AVALUADOR DESDE EL AÑO 2004
Miembro Activo de la ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS
Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS
T.P. No. MI 0798
Diplomado: AVALUOS COMERCIALES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
URBANOS Y RURALES, MAQUINARIA, EQUIPOS, TANGIBLES E
INTANGIBLES.
Otros:
BANCO BBVA SEMINARIOS: LAVADO DE ACTIVOS,
CONTABILIDAD, CARTERA E INTERNACIONAL
AÑOS: 1993 A 2001
Especialización: Avalúos de bienes muebles e inmuebles, maquinaria y equipos
Avalúos Realizados: F.N.A, CISA, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL, CAJAHONOR, COOPIDROGAS
BANCO DAVIVIENDA, CONSTRUCTORA AMARILO, VISE LTDA
CONSTRUCTORA CUCEZAR, CONTRUCTORA ARKOPUS

PARA LA RAMA JUDICIAL

NUMERO DE PROCESO	DEMANDANTE	JUZGADO
11001400302120200045100	LIGIA MORENO BARRERO	021 JUZGADO MUNICIPAL - CIVIL
11001400303420190045501	RAQUEL TORRES GORDO	008 CIVIL DEL CIRCUITO
11001400302020180089300	JOSE LUIS ALBERTO NIÑO CASTELLANOS	20 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA
1100130303220180016700	DORIS MARIA RIVAS ROMERO	10 CIVIL MPAL DE EJE DE SENT
11001311001020170011600	NINI JOHANA VILLARRAGA SUAREZ	10 CIRCUITO DE FLIA BOGOTA
11001400300620180053200	LUIS ALBERTO SANTOS MAYORGA	006 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA
20180121800	MARTHA ELENA ROJAS	21 CIVIL MUNICIPAL DE BTA
2018394	JENNY ALMANZA MORA	31 CIVIL MUNICIPAL DE BTA
2018436	FRANKLIM CASTRO GUTIERREZ	19 CIVIL DEL CIRCUITO BTA
20170063600	MIREYA MUÑOZ	19 DE FAMILIA BTA
11001311000920160003600	GUILLERMO ACERO MORA	09 DE FAMILIA DE BOGOTA
INCURSO:	NO	
Sanciones:	Ninguna	
Inhabilidades:	Ninguna	
METODO:	METODO COMPARATIVO Y ESTUDIO DE MERCADO	

22
45

Experiencia:	16 años				
FICHA TECNICA					
VISITA OCULAR:	21 de Agosto de 2020				
ENTREGA DEL INFORME:	30 de Agosto de 2020				
SOLICITANTE:	JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO				
C. C. No.	91.012.317				
Teléfono:	3124760083				
Dirección de Notificación:	CL 38A SUR No. 68B - 22	ALQUERIA DE LA FRAGUA			
Ciudad:	Bogotá, D. C.				
Departamento:	Cundinamarca				
e-mail:	ayrodriguez13@hotmail.com				
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS					
POR EL NOR - OESTE:					
En siete metros noventa centímetros (7,90 mts) con lote numero doce (12) de la manzana C de la Urbanización Alquería de la Fragua.					
POR EL NOR - ESTE:					
En diecisiete metros (17.00 mts) con el lote numero uno (1) de la manzana I.					
POR EL SUR - ESTE:					
En siete metros noventa centímetros (7,90 mts) con camino de entrada a los solares de la división.					
POR EL SUR - OESTE:					
En diecisiete metros (17,00 mts) con el solar numero tres (3) de la manzana I.					
TOTAL AREA DE TERRENO (M2)	127,40				
TOTAL AREA DE CONSTRUCCION (M2)	464,48				
COEFICIENTE:	100%				
CASA DE HABITACION					
DIRECCION:	CL 38A SUR 68B 22 Lote 2 Manzana 1				
	Urbanización Alquería de la Fragua				
Ciudad:	Bogotá, D. C.				
DEPARTAMENTO:	Cundinamarca				
PAIS:	COLOMBIA				
TIPO:	Particular				
USO ACTUAL:	RESIDENCIAL				

DEPENDENCIAS: CASA DE TRES (3) PISOS

CIMENTOS: VIGAS Y ZAPATAS

ESTRUCTURA: COLUMNAS EN CONCRETO, PLACA Y CUBIERTA TEJA

MUROS: MUROS EN BLOQUE

ESTADO: EN BUEN ESTADO

UBICACIÓN: EXCELENTE, CASA UBICADA EN ZONA DE PLANA

ESPECTATIVAS DE VALORIZACION: SON MUY BUENAS POR CUANTO EL PREDIO SE
ENCUENTRA MUY BIEN UBICADO

METODO COMPARATIVO Y ESTUDIO DE MERCADO

TOMADO DE LA FUENTE fincaraiz.com.co

FUENTE	PUBLICACION #	TELEFONO	AREA C.	V. M2 \$	V. TOTAL \$
fincaraiz.com.co	5473159	3112966639	340	2.058.824	700.000.000
fincaraiz.com.co	5480580	3167452227	434	1.380.184	599.000.000
fincaraiz.com.co	4629831	3124907128	158	2.215.190	350.000.000
fincaraiz.com.co	550627	3202236038	133	2.819.549	375.000.000
TOTALES			266	2.118.437	506.000.000
VALOR M2			\$ 2.118.437		

ESTE ESTUDIO DE MERCADO ARROJA UN VALOR DE: DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE

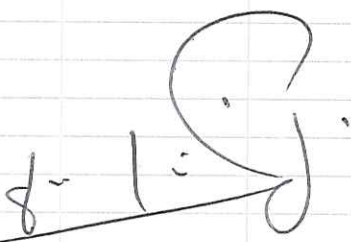
INDICADORES PREDIALES

CERTIFICADO CATASTRAL

Nomenclatura		Matricula Inmobiliaria	Tipo Predio
CL 38A SUR 68D 22		050S00032278	Urbano
Circulo Registral	Zona	Ciudad	Departamento
050S	SUR	Bogotá, D. C.	Cundinamarca
CHIP	Cedula Catastral	Código Postal	Avalúo Catastral
AAA0049ZETO	39AS 52D 2	110841	\$ 292.700.000
Destino:	DESCRIPCION USOS		Coeficiente del: 100%
Tipo de Propiedad	DESTINO HACENDARIO		Coeficiente
PARTICULAR	01 - RESIDENCIAL		100
			AREA M2
			464,48

INFORMACION JURIDICA

24
47

CODIGO	ACTO JURIDICO	VALOR \$			
0125	COMPRAVENTA	100.000.000			
0304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	SI ()	NO (X)		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:					
VENDEDORA:	ARACELY MONTES DE ESPINOSA	C. C. No.	21.163.587		
COMPRADORES:					
PROPIETARIOS:	C. C. #	Derecho % Cop.	Área M2	Valor del Inmueble \$	% Copropiedad Valor en \$
JOSE JAVIER					
NIÑO RONCANCIO	91.012.317	50	232,24	983.971.618	491.985.809
YAMILE					
CASTILLO MESA	30.204.028	50	232,24	983.971.618	491.985.809
VALOR CORRESPONDIENTE AL 100%					\$ 983.971.618
SON: NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL					
SEICIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE				\$ 983.971.618	
Atentamente,					
					
JOSE CRISANTO CARRILLO PUENTES					
C. C. No.:	79.237.692				
T.P. :	RNA MI-0798				
Celular:	3196786784				
Dirección Notificaciones:	Carrera 10 No. 16 - 18 Oficina 304				
e-mail:	avaluos.com.co@gmail.com				

28
48



**REGISTRO
FOTOGRAFICO**

C.C. No.

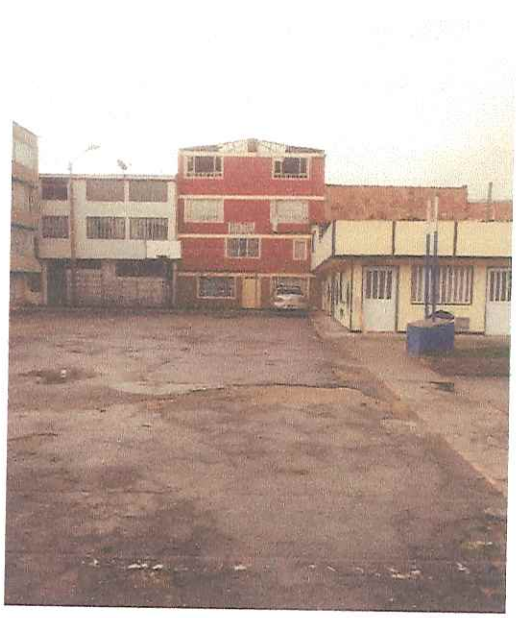
30.204.028

Incluir: Fotos:

FOTOS FACHADA



FOTOS FACHADA PARTE TRASERA



26
49



**REGISTRO
FOTOGRAFICO**

C.C. No.

30.204.028

Incluir: Fotos:

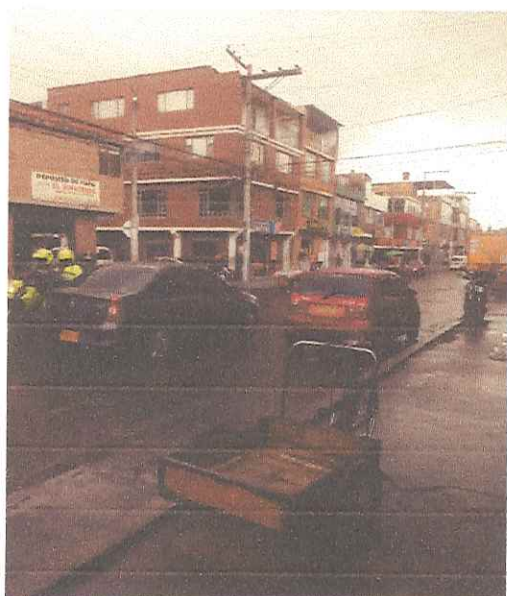
FOTO FACHADA

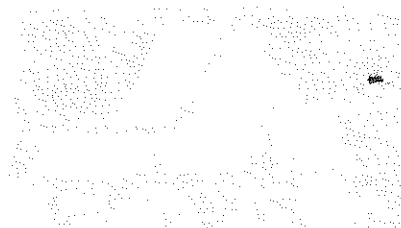


FOTO IGLESIA - AV PRINCIPAL



FOTOS VIAS DE ACCESO - AVENIDA PRINCIPAL





27
50



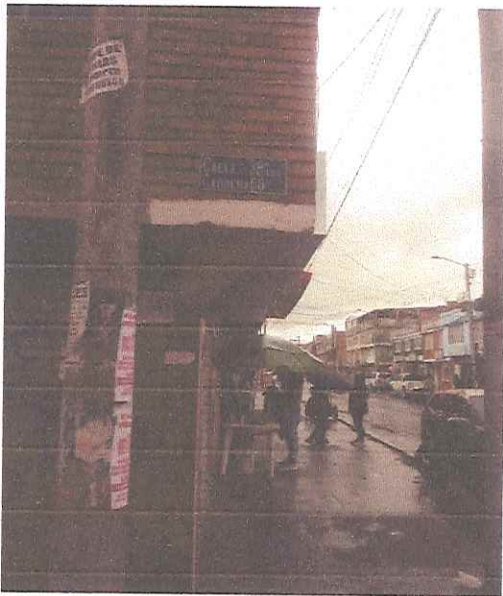
REGISTRO
FOTOGRAFICO

C.C. No.

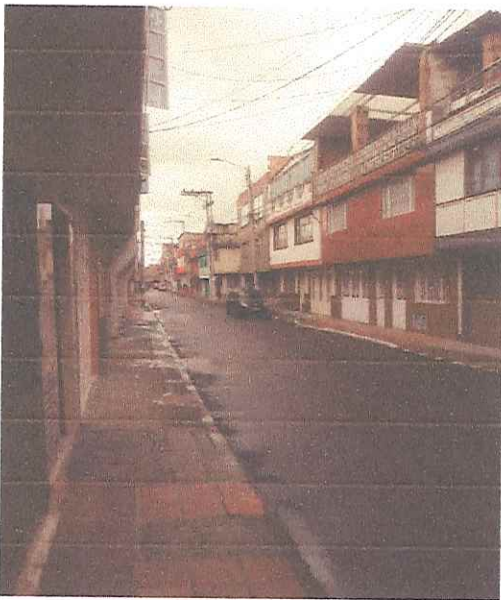
30.204.028

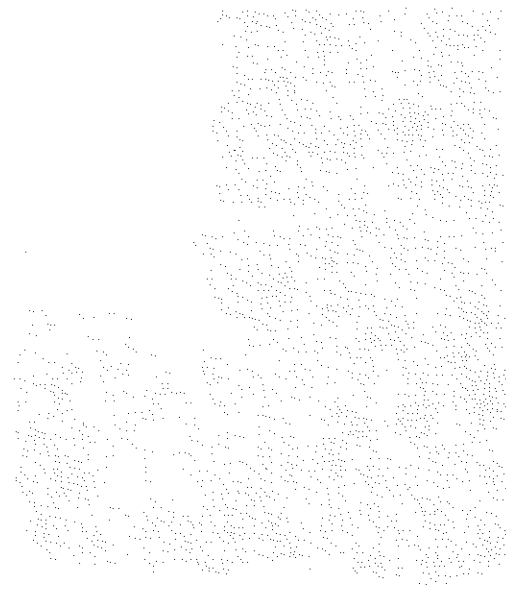
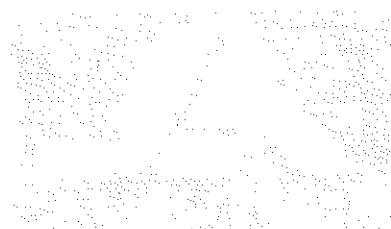
Incluir: Fotos:

FOTOS PLACA DIRECCION



FOTOS VIAS DE ACCESO





22
51



DICTAMEN PERICIAL

FICHA TECNICA

VISITA OCULAR: 21 de Agosto de 2020

ENTREGA DEL INFORME: 30 de Agosto de 2020

SOLICITANTE: JOSE JAVIER NIÑO RONCANCIO

C. C. No. 91.012.317

Teléfono: 3124760083

Dirección de Notificación: CL 38A SUR No. 68B - 22

Ciudad: Bogotá, D. C.

Departamento: Cundinamarca

e-mail: ayrodriguez13@hotmail.com

del siguiente Bien Inmueble: CASA DE HABITACION

Dirección: CL 38A SUR No. 68B - 22

Urbanización Alquilería de la Fragua

Ciudad: Bogotá, D. C.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca

PAIS: COLOMBIA

Matricula Inmobiliaria: 50S-0032278

LIQUIDACION - LUCRO CESANTE

AÑO 2017

AÑO 2017 - RELACION CANONES DE ARRENDAMIENTO						
ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	SUB TOTAL
\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	
\$ 490.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 10.990.000
TOTAL AÑO 2017					\$ 10.990.000	

29
52

AÑO 2018

AÑO 2018 - RELACION CANONES DE ARRENDAMIENTO

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	SUB TOTAL
\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 12.600.000
JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	SUB TOTAL
\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 12.600.000

TOTAL AÑO 2018

\$ 25.200.000

AÑO 2019

AÑO 2019 - RELACION CANONES DE ARRENDAMIENTO

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	SUB TOTAL
\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 12.600.000
JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	SUB TOTAL
\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 12.600.000

TOTAL AÑO 2019

\$ 25.200.000

AÑO 2020

AÑO 2020 - RELACION CANONES DE ARRENDAMIENTO

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	SUB TOTAL
\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 12.600.000
JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	SUB TOTAL
\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4.200.000

TOTAL AÑO 2020

\$ 16.800.000

PERIODO DE LA LIQUIDACION DEL 24/07/2017 AL 31/08/2020

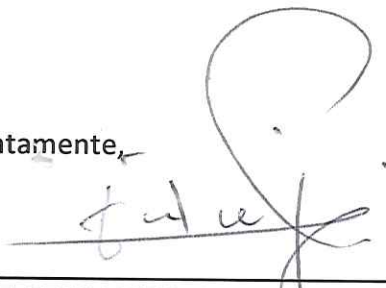
VALOR LUCRO CESANTE

SON: SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS

MONEDA CORRIENTE

\$ 78.190.000

Atentamente,



JOSE CRISANTO CARRILLO PUENTES

C. C. No.: 79.237.692

T.P. : RNA MI-0798

Celular: 3196786784

Dirección: Carrera 10 No. 16 - 18 Oficina 304

e-mail: avaluos.com.co@gmail.com

30
53

