

PROCESO 2021 - 226

Juan Pablo Araujo Arcos <araujoarcos@hotmail.com>

Lun 25/04/2022 15:49

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo respetados servidores.

Mediante el presente archivo, allego contestación de demanda junto con sus anexos.

Dando cumplimiento al Decreto 806 de 2020 se remite archivo a las demás partes involucradas en el presente asunto.

Se solicita al despacho acusar recibido

Con respeto



JUAN PABLO ARAUJO ARCOS

Especialista: Derecho de Familia,
Derecho Laboral y Seguridad Social.

Av. Jiménez No. 4 - 49 Oficina 407.
Edificio Moserrate, Bogotá, Colombia.
araujoarcos@hotmail.com
Móvil: 3007296857

Señor(a):
 JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.

REF: Proceso verbal (simulación).

Dte: DAVID ALEJANDRO DOMÍNGUEZ MORA.

Ddos: NADIA CAROLINA DOMÍNGUEZ GRASS, ALEJANDRA LUCIA DOMÍNGUEZ GRASS, RAMIRO CAMILO DOMÍNGUEZ GRASS, MIREYA GRASS HOYOS, JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA Y LILIANA RAMÍREZ AGUDELO

RAD: 2021-00226

Asunto: Contestación de la demanda.

El suscrito JUAN PABLO ARAUJO ARCOS, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 87.513.384 de Cumbal y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 215.032 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de los demandados JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA Y LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, de conformidad con el(los) poderes que me han conferido, y que obran al expediente, estando dentro del término de ley, doy CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, interpuesta por DAVID ALEJANDRO DOMÍNGUEZ MORA, en los siguientes términos:

AUSENCIA DE LA CALIDAD DE LITIS CONSORCIOS NECESARIOS DE JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA Y LILIANA RAMÍREZ AGUDELO

Primero que todo hay que señalar que a JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA y a LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, se les vincula al presente proceso en calidad de litis consortes necesarios, calidad que NO tienen como se explica:

1) El litis consorcio de manera general es un fenómeno jurídico que se presenta cuando en cualquiera de las dos partes, accionante o accionada, hay dos o más personas, y se requiere decidir en un proceso sobre una relación jurídica material indivisible entre ellas, que está vinculada por elementos comunes.

El litis consorcio necesario se presente cuando la relación jurídico material discutida en el proceso es indivisible, y tiene a más de un titular en cualquiera de las partes o en ambas. La decisión que se adopte cobija a todos los titulares de la relación jurídico-sustancial. La presencia de los titulares de la relación jurídico material es indispensable y la ausencia de uno de ellos impide un pronunciamiento de fondo. La relación jurídico-sustancial que se **discute en el proceso no permite, "por su naturaleza o disposición legal"**, resolverla sin la presencia de todos sus titulares.¹

Conforme el artículo 61 del CGP "Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado."

¹ AZULA CAMACHO, Jaime. *Manual de Derecho Procesal. Tomo I. Teoría General del Proceso*. Undécima Edición. Editorial Temis. Bogotá – Colombia, 2019. Págs. 267 y 269.

2) En el presente caso NI JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA NI LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, participaron en los actos jurídicos que son controvertidos en las pretensiones de la demanda a través de la acción de simulación, por lo cual NO son parte de ninguna relación jurídico material que se tenga que resolver en el presente proceso. Ellos simplemente tienen la calidad de terceros adquirentes de buena fe de uno de los bienes que se transfirió a través de la escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá.

3) Respecto de los efectos de la declaratoria de simulación frente a terceros absolutos de buena fe, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que los efectos de la declaratorio de simulación les son extraños, siéndoles inoponibles tal declaratoria y no produciendo efectos frente a ellos, debido al principio de seguridad jurídica.

Al efecto en sentencia SC16669-2016 del 18 de noviembre de 2016, MP ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, se manifestó:

"Al estudiar la situación de los terceros compradores, esta Corporación ha distinguido entre aquellos denominados por la doctrina como terceros absolutos y los terceros relativos para indicar que a los primeros los efectos de la declaración de simulación les serán siempre extraños, en tanto es posible que los segundos «soporten las consecuencias adversas que genera la declaración de simulación absoluta de un contrato».

Esta cuestión -sostuvo la Sala- -que un amplio sector de la doctrina considera como "el punto central y, prácticamente el más interesante de la teoría de la simulación" - ha sido resuelta por la jurisprudencia a favor de los terceros de buena fe, a quienes se les ha brindado una protección incondicional: "...si de simulación absoluta se trata, (...) frente a terceros, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales (...)". (CSJ SC-077, 30 Jul. 2008, Rad. 1998-00363-01).

En otro oportunidad señaló dicha Corporación:

*"**Recuerda ahora la Corte que en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que 'aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas' (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)**".*

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. "...los terceros que no se pueden ver

perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible. (CSJ SC, 5 Ago. 2013, rad. 2004-00103-01; se destaca).

4) Los señores JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA y LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, son terceros absolutos de buena fe, como se explica:

a) Son terceros absolutos porque no tienen ningún nexo o vínculo con los contratos tildados de simulados en la demanda, no fueron parte de los mismos, además no conocen ni conocieron la existencia del supuesto acuerdo simulatorio que se narra en la demanda, ni de ninguna simulación. Es más no tuvieron forma de conocerla. Adicionalmente no tienen vínculos con las partes en el proceso diferentes a haber comprado mediante escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá, la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591.

b) Para adquirir el inmueble antes referido obraron confiados por la seguridad jurídica y la fe pública registral que brinda el registro inmobiliario, revisaron el certificado de tradición del inmueble, revisaron los títulos antecedentes y encontraron que el inmueble se encontraba libre de todo tipo de medidas cautelares, gravámenes y limitaciones de dominio.

c) Es mas el correspondiente estudio de títulos lo realizó el Banco Davivienda, debido a que el inmueble fue pagado en su gran mayoría con cargo a un crédito hipotecario.

d) Pagaron la totalidad del precio del inmueble, al efecto: \$210.000.000 de sus recursos propios y \$490.000.000 producto de un crédito hipotecario con el Banco Davivienda, como se desprende de la misma escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá.

A LOS HECHOS:

Conforme lo narrado por mis mandantes, procedo a contestar los hechos de la demanda de la siguiente forma:

A LOS HECHOS PRELIMINARES DE LA RELACIÓN FAMILIAR ENTRE EL DEMANDANTE CON SU PROGENITOR SEÑOR RAMIRO DE JESUS DOMINGUEZ BUELVAS (q.e.p.d.)

Al hecho 1: Es cierto el nacimiento del demandante. Lo demás narrado en este hecho no les consta a mis mandantes, porque ellos son terceros

adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fueron transferidos mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en este hecho.

A los hechos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15: No les consta a mis mandantes lo mencionado en estos hechos, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fueron transferidos mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en estos hechos.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que son simulados.

Al hecho 16: Es cierto que NADIA CAROLINA DOMÍNGUEZ GRASS, ALEJANDRA LUCIA DOMÍNGUEZ GRASS y RAMIRO CAMILO DOMÍNGUEZ GRASS, son hijos de MIREYA GRASS HOYOS y el causante RAMIRO DE JESUS DOMINGUEZ BUELVAS.

A los hechos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25: No les consta a mis mandantes lo mencionado en estos hechos, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fueron transferidos mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en estos hechos.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que son simulados.

Al hecho 26: Es cierto el fallecimiento de RAMIRO DE JESUS DOMINGUEZ BUELVAS, como se evidencia de su registro civil de defunción.

Al hecho 27: No les consta a mis mandantes lo mencionado en este hecho, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fue transferido mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en este hecho.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que son simulados.

B) HECHOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS QUE SIMULABA EL SEÑOR RAMIRO DE JESÚS DOMÍNGUEZ BUELVAS (q.e.p.d) A LO LARGO DE SU VIDA A FAVOR DE SUS HIJOS Y COMPAÑERA PERMANENTE:

Al hecho 28: No les consta a mis mandantes lo mencionado en este hecho, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fue transferido mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en este hecho.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que son simulados.

Al hecho 29: Respecto de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, como se evidencia del certificado de tradición y de los correspondientes títulos traslativos se trata de actos reales, válidos y eficaces. Por lo cual no es cierto

este hecho en lo que respecta con la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá, la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá y la escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá.

Respecto de los demás bienes y actos tildados de simulados no les consta a mis mandantes lo mencionado en este hecho, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fue transferido mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en este hecho.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que son simulados.

Por otro lado hay que decir que la escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá, mediante la cual mis clientes adquirieron la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, es completamente cierta, real, validada y eficaz.

Al hecho 30: No les consta a mis mandantes lo mencionado en este hecho, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fue transferido mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en este hecho.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que son simulados.

Al hecho 31: Es cierto que en la cadena de tradiciones del predio con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, se encuentra la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá, la cual es real, validada y eficaz como se desprende del certificado de tradición del inmueble y de tal escritura. Además han pasado más de 20 años para controvertirla.

A los hechos 32, 33, 34, 35 y 36: Se trata de actos y escrituras públicas en los cuales no intervinieron mis poderdantes, por lo cual no les consta lo mencionado en estos hechos, y lo que se decida sobre este respecto no tiene relación ni efectos frente ellos.

Al hecho 37: Respecto de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, como se evidencia del certificado de tradición y de los correspondientes títulos traslativos se trata de actos reales, válidos y eficaces. Por lo cual no es cierto este hecho en lo que respecta con la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá, la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá y la escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá.

Respecto de los demás bienes y actos tildados de simulados no les consta a mis mandantes lo mencionado en este hecho, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fue transferido mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en este hecho.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que

son simulados.

Por otro lado hay que decir que la escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá, mediante la cual mis clientes adquirieron la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, es completamente cierta, real, validada y eficaz.

Al hecho 38: Es cierto como se desprende de la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que obra al expediente.

Al hecho 39: Es cierto como se desprende de la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que obra al expediente.

A los hechos 40, 40.1 (hecho 34.1.), 40.2 (hecho 34.2.), 40.3 (hecho 34.3.), 40.4 (hecho 34.4.) y 40.5 (hecho 34.5.): Son ciertos como se desprende de la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que obra al expediente.

Al hecho 41: Es cierto como se desprende de la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que obra al expediente.

A los hechos 42, 42.1 (hecho 36.1.), 42.2 (hecho 36.2.), 42.3 (hecho 36.3.) y 42.4 (hecho 36.4.): Son ciertos como se desprende de la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que obra al expediente.

Al hecho 43: La escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá como se evidencia del certificado de tradición y del texto de la misma es real, válida y eficaz. Por lo cual lo dicho en este hecho no es cierto.

A los hechos 44, 44.1 (hecho 38.1.), 44.2 (hecho 38.2.), 44.3 (hecho 38.3.) y 44.4 (hecho 38.4.): La escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá como se evidencia del certificado de tradición y del texto de la misma es real, válida y eficaz. Por lo cual lo dicho en este hecho no es cierto.

Al hecho 45: La escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá como se evidencia del certificado de tradición y del texto de la misma es real, válida y eficaz. Por lo cual lo dicho en este hecho no es cierto.

Al hecho 46: No les consta a mis clientes lo manifestado en este hecho, debido que no han tenido conocimiento de lo mencionado en el mismo.

Al hecho 47: La escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá como se evidencia del certificado de tradición y del texto de la misma es real, válida y eficaz. Por lo cual lo dicho en este hecho no es cierto.

Al hecho 48: Respecto de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, como se evidencia del certificado de tradición y de los correspondientes títulos traslativos se trata de actos reales, válidos y eficaces. Por lo cual no es cierto este hecho en lo que respecta con la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá, la escritura pública 3605 del 26

de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá y la escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá.

Respecto de los demás bienes y actos tildados de simulados no les consta a mis mandantes lo mencionado en este hecho, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fue transferido mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en este hecho.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que son simulados.

Por otro lado hay que decir que la escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá, mediante la cual mis clientes adquirieron la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, es completamente cierta, real, validada y eficaz.

Al hecho 49: La escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá como se evidencia del certificado de tradición y del texto de la misma es real, válida y eficaz. Por lo cual lo dicho en este hecho no es cierto.

Al hecho 50: No les consta a mis clientes lo manifestado en este hecho, debido que no han tenido conocimiento de lo mencionado en el mismo.

Al hecho 51: No les consta a mis clientes lo manifestado en este hecho, debido que no han tenido conocimiento de lo mencionado en el mismo.

Al hecho 52: Respecto de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, como se evidencia del certificado de tradición y de los correspondientes títulos traslativos se trata de actos reales, válidos y eficaces. Por lo cual no es cierto este hecho en lo que respecta con la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá, la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá y la escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá.

Respecto de los demás bienes y actos tildados de simulados no les consta a mis mandantes lo mencionado en este hecho, porque ellos son terceros adquirentes de buena fe, de uno los bienes que fue transferido mediante uno de los actos controvertidos mediante la acción de simulación, y no conocen las situaciones narradas en este hecho.

Se aclara que mis clientes NO han sido parte de los actos jurídicos que se están impugnando en la demanda y que el demandante afirma según su sentir que son simulados.

Por otro lado hay que decir que la escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá, mediante la cual mis clientes adquirieron la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, es completamente cierta, real, validada y eficaz.

A LAS PRETENSIONES:

A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES:

A LA PRETENSION 1º PRINCIPAL: ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá y la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hacen parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

Respecto de los demás actos mencionados en esta pretensión, como quiera que los mismos no vinculan a mis mandantes carezco de interés jurídico para pronunciarme respecto de ellos.

A LA PRETENSION 2º PRINCIPAL: ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá y la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hacen parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

Adicionalmente carece de todo fundamento la restitución del anteriormente inmueble porque mis clientes lo adquirieron como terceros de buena fe, como se explica en el acápite de excepciones.

Respecto de los demás actos y bienes mencionados en esta pretensión, como quiera que los mismos no vinculan a mis mandantes carezco de interés jurídico para pronunciarme respecto de ellos.

A LA PRETENSION 3º PRINCIPAL: ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá y la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hacen parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

Respecto de los demás actos mencionados en esta pretensión, como quiera que los mismos no vinculan a mis mandantes carezco de interés jurídico para pronunciarme respecto de ellos.

A LA PRETENSION 4º PRINCIPAL: ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá y la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hacen parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

Respecto de los demás actos mencionados en esta pretensión, como quiera que los mismos no vinculan a mis mandantes carezco de interés jurídico para pronunciarme respecto de ellos.

A LA PRETENSION 5º PRINCIPAL: Es un pretensión que no va dirigida a mis

clientes directamente, pero sin embargo si tiene repercusión frente a ellos por lo cual ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá y la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hacen parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

Respecto de los demás actos mencionados en esta pretensión, como quiera que los mismos no vinculan a mis mandantes carezco de interés jurídico para pronunciarme respecto de ellos.

A LA PRETENSION 6º PRINCIPAL: Me opongo por carecer de soportes tanto facticos como jurídicos.

A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

A LA PRETENSION 1º SUBSIDIARIA: ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hace parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

A LA PRETENSION 2º SUBSIDIARIA: ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hace parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

Adicionalmente carece de todo fundamento la restitución del anteriormente inmueble porque mis clientes lo adquirieron como terceros de buena fe, como se explica en el acápite de excepciones.

A LA PRETENSION 3º SUBSIDIARIA: ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hace parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

A LA PRETENSION 4º SUBSIDIARIA: Es un pretensión que no va dirigida a mis clientes directamente, pero sin embargo si tiene repercusión frente a ellos por lo cual ME OPONGO, a que se declare la simulación de la escritura pública 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, que hace parte de la cadena de tradiciones de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, ya que como se evidencia de los certificados de tradición y de los correspondientes títulos traslaticios se trata de actos reales, válidos y eficaces.

A LA PRETENSION 4º (SIC) (que en realidad corresponde a la 5º)

SUBSIDIARIA: ME OPONGO, por carecer de soportes tanto facticos como jurídicos.

EXCEPCIONES DE FONDO

1. INOPONIBILIDAD DE LOS EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE SIMULACIÓN FRENTE A JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA y LILIANA RAMÍREZ AGUDELO

Primero que todo hay que señalar que a JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA y a LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, se les vincula al presente proceso en calidad de litis consortes necesarios, calidad que NO tienen como se explica:

1) El litis consorcio de manera general es un fenómeno jurídico que se presenta cuando en cualquiera de las dos partes, accionante o accionada, hay dos o más personas, y se requiere decidir en un proceso sobre una relación jurídica material indivisible entre ellas, que está vinculada por elementos comunes.

El litis consorcio necesario se presente cuando la relación jurídico material discutida en el proceso es indivisible, y tiene a más de un titular en cualquiera de las partes o en ambas. La decisión que se adopte cobija a todos los titulares de la relación jurídico-sustancial. La presencia de los titulares de la relación jurídico material es indispensable y la ausencia de uno de ellos impide un pronunciamiento de fondo. La relación jurídico-sustancial que se discute en el proceso no permite, **“por su naturaleza o disposición legal”**, resolverla sin la presencia de todos sus titulares.²

Conforme el artículo 61 del CGP *“Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.”*

2) En el presente caso NI JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA NI LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, participaron en los actos jurídicos que son controvertidos en las pretensiones de la demanda a través de la acción de simulación, por lo cual NO son parte de ninguna relación jurídico material que se tenga que resolver en el presente proceso. Ellos simplemente tienen la calidad de terceros adquirentes de buena fe de uno de los bienes que se transfirió a través de la escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá.

3) Respecto de los efectos de la declaratoria de simulación frente a terceros absolutos de buena fe, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que los efectos de la declaratoria de simulación les son extraños, siéndoles inoponibles tal declaratoria y no produciendo efectos frente a ellos, debido al principio de seguridad jurídica.

Al efecto en sentencia SC16669-2016 del 18 de noviembre de 2016, MP ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, se manifestó:

² AZULA CAMACHO, Jaime. *Manual de Derecho Procesal. Tomo I. Teoría General del Proceso*. Undécima Edición. Editorial Temis. Bogotá – Colombia, 2019. Págs. 267 y 269.

"Al estudiar la situación de los terceros compradores, esta Corporación ha distinguido entre aquellos denominados por la doctrina como terceros absolutos y los terceros relativos para indicar que a los primeros los efectos de la declaración de simulación les serán siempre extraños, en tanto es posible que los segundos «soporten las consecuencias adversas que genera la declaración de simulación absoluta de un contrato».

Esta cuestión -sostuvo la Sala- -que un amplio sector de la doctrina considera como **"el punto central y, prácticamente el más interesante de la teoría de la simulación"** - ha sido resuelta por la jurisprudencia a favor de los terceros de buena fe, a quienes se les ha brindado una **protección incondicional**: "...si de simulación absoluta se trata, (...) frente a terceros, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales (...)". (CSJ SC-077, 30 Jul. 2008, Rad. 1998-00363-01).

En otra oportunidad señaló dicha Corporación:

"Recuerda ahora la Corte que en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que 'aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas' (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)".

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. "...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado -refiere la doctrina contemporánea- son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que 'obrando con cuidado y previsión' se atuvieron a lo que 'entendieron o pudieron entender', vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes".

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible. (CSJ SC, 5 Ago. 2013, rad. 2004-00103-01; se destaca).

4) Los señores JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA y LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, son terceros absolutos de buena fe, como se explica:

a) Son terceros absolutos porque no tienen ningún nexo o vínculo con los contratos tildados de simulados en la demanda, no fueron parte de los mismos, además no conocen ni conocieron la existencia del supuesto acuerdo simulatorio que se narra en la demanda, ni de ninguna simulación. Es más no tuvieron forma de conocerla. Adicionalmente no tienen vínculos con las partes en el proceso diferentes a haber comprado mediante escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá, la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591.

b) Para adquirir el inmueble antes referido obraron confiados por la seguridad jurídica y la fe pública registral que brinda el registro inmobiliario, revisaron el certificado de tradición del inmueble, revisaron los títulos antecedentes y encontraron que el inmueble se encontraba libre de todo tipo de medidas cautelares, gravámenes y limitaciones de dominio.

c) Es mas el correspondiente estudio de títulos lo realizó el Banco Davivienda, debido a que el inmueble fue pagado en su gran mayoría con cargo a un crédito hipotecario.

d) Pagaron la totalidad del precio del inmueble, al efecto: \$210.000.000 de sus recursos propios y \$490.000.000 producto de un crédito hipotecario con el Banco Davivienda, como se desprende de la misma escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá.

5) Por lo cual en el remoto evento en que se declare la simulación, la misma no surte efectos frente a JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA y a LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, ya que se trata de terceros adquirentes de buena fe, y así se debe declarar en la sentencia.

2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE LA CASA 40 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS DE ALCALÁ I PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA AVENIDA CALLE 138 No. 73-52 DE BOGOTÁ, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-20158591.

Presento esta excepción de prescripción adquisitiva, resaltando que la escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1999 de la Notaria 42 de Bogotá, la escritura pública 3605 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá y la escritura pública No. 3606 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria 69 de Bogotá, son ciertas, validas y eficaces, pero sin embargo y en gracia de discusión mis clientes han adquirido por prescripción la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, así:

2.1. Según el inciso segundo del artículo 2513 del C.C., con la modificación **efectuada mediante la Ley 791 de 2002**, *“La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.”* De tal manera que no es necesario formular demanda de reconvención para alegar la prescripción adquisitiva.

2.2. En el presente caso la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá,

con matrícula inmobiliaria 50N-20158591, la han venido poseyendo con ánimo de señores y dueños mis clientes JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA y LILIANA RAMÍREZ AGUDELO, sin reconocer dominio ajeno.

Este bien lo han venido poseyendo mis mandantes desde el 19 de diciembre de 2020 y hasta la fecha, sin solución de continuidad, han venido administrándolo, usufructuándolo, cuidándolo, explotándolo y en general ejerciendo todos los actos de señores y dueños sobre el mismo sin solución de continuidad.

Hay que aclarar que mis clientes son poseedores de buena fe, que amparados en el registro inmobiliario adquirieron el citado inmueble mediante la escritura 2613 del 19 de diciembre de 2020 de la Notaria 2 de Bogotá, y pagaron el respectivo precio, como se ha manifestado a lo largo de este escrito. Destacándose que la escritura publica antes mencionada es justo título a la luz del artículo 765 del CC.

La posesión que han venido ejerciendo mis mandantes sobre el bien antes referido ha sido pública, pacífica y tranquila, siendo poseedores de buena fe.

Mis clientes se han comportado como verdaderos dueños de tal bien, poseyéndolos materialmente.

En virtud de todo lo anterior, mis poderdantes han adquirido el bien antes citado, por prescripción, según el artículo 2529 del CC.

3. EXCEPCIÓN GENERICA O INNOMINADA:

Le solicito a su señoría, con el respeto acostumbrado, que todos aquellos hechos exceptivos que resulten probados dentro del proceso, los tenga en cuenta en la sentencia, según lo dispuesto en los artículos 281 y 282 del CGP

DERECHO:

Artículos 1766 del Código Civil; demás normas concordantes y complementarias sobre la materia.

P R U E B A S:

Propongo la siguiente producción de pruebas, con la respetuosa solicitud de que el Señor Juez se sirva decretar su práctica:

1. DOCUMENTALES ANEXAS:

1.1. Promesa de compraventa para la adquisición de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591.

1.2. Documentos de la preaprobación y aprobación del crédito hipotecario para la adquisición de la casa la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591

1.3. Copia del estudio de títulos y demás documentos para la adquisición de la Casa 40 del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I Propiedad Horizontal ubicado en la avenida calle 138 No. 73-52 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50N-20158591.

2. DECLARACIÓN DE TERCEROS:

Respetuosamente solicito al Juzgado se sirva citar y hacer comparecer a las siguientes personas, con el fin de que declaren al tenor del interrogatorio que se les formulara en la Audiencia. Para dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 212 del CGP indico los requisitos formales en el siguiente cuadro:

#	Nombre del testigo	Domicilio	Residencia o lugar donde puede ser citado	Canal digital donde puede ser citado ³	Enunciación concreta de los hechos objeto de la prueba
1	ARTURO AGUDELO QUIGUA	Bogotá	Calle 139 No. 72 A-50 apto 506	arturoagudeloquigua23@gmail.com	Los hechos narrados en este escrito, en especial los hechos mencionados en las excepciones de prescripción e inoponibilidad de la simulación y la realidad de la venta.
2					
3					
4					
5					

3. INTERROGATORIO DE PARTE:

Respetuosamente le solicito que con el lleno de las formalidades legales establecidas en los artículos 191 y ss., del CGP, se cite al demandante para que manifiesten como son ciertos los hechos afirmados en el presente escrito y absuelvan el interrogatorio que se les formulará en la audiencia, de conformidad con el cuestionario que en forma oral o escrita suministraré oportunamente.

NOTIFICACIONES:

JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA

Dirección física: calle 138 No. 73-52 casa 40, Bogotá.

Dirección electrónica: jandresacostab@yahoo.com

LILIANA RAMÍREZ AGUDELO

Dirección física: calle 138 No. 73-52 casa 40, Bogotá.

Dirección electrónica: lilimay01@yahoo.com

Apoderado de JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA y LILIANA RAMÍREZ AGUDELO

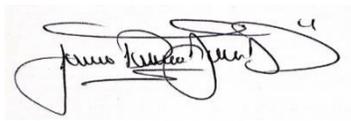
JUAN PABLO ARAUJO ARCOS

Dirección física: Avenida Jiménez No. 4-49 oficina 407, Bogotá.

³ Art. 6 Decreto 806 de 2020

Dirección electrónica: araujoarcos@hotmail.com

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Pablo Araujo Arcos', is written over a horizontal red line. The signature is stylized and cursive.

JUAN PABLO ARAUJO ARCOS
C.C. 87.513.384 de Cumbal
T.P. No. 215.032

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

FECHA:

30 Noviembre de 2020

PROMETIENTES VENDEDORES:

1019062697

ALEJANDRA LUCIA DOMINGUEZ GRASS cc.

1015475185

RAMIRO CAMILO DOMINGUEZ GRASS cc.

PROMETIENTE COMPRADOR:

de Bogotá

LILIANA RAMIREZ AGUDELO c.c. 52412559

JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA
c.c.17356791 de San Martín Meta

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

BARRIO:

CIUDAD:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CHIP No:

CALLE 138 73-52 Vivienda Int 40. Conjunto
Residencial Casas de Alcalá I
Atenas
Bogotá
50N-20158591 Casa 40
AAA0124UDUZ Casa 40

LUGAR Y FECHA PREVISTA DE FIRMA DE ESCRITURA: la escritura se firmará en la Notaría designada por el abogado quien realiza el estudio de títulos del Circulo de Bogotá, el día designado por el abogado.

VALOR DE VENTA:

\$700.000.000

Conste por medio del presente instrumento que entre los suscritos a saber: ALEJANDRA LUCIA DOMINGUEZ GRASS mayor de edad identificado con c.c. 1019062697 de Bogotá y RAMIRO CAMILO DOMINGUEZ GRASS identificado con c.c. 1015475185 vecino de la ciudad de Bogotá, quienes en adelante se denominarán simplemente los PROMETIENTES VENDEDORES; LILIANA RAMIREZ AGUDELO c.c. 52412559 de Bogotá, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, de estado civil Unión libre, y JORGE ANDRÉS ACOSTA BARBOSA cc.17.356.791 de San Martín Meta, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá de estado civil Unión libre, que en adelante se denominarán EL PROMETIENTE COMPRADOR, han convenido celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa, que se rige por las normas aplicables sobre la materia, y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a transferir en venta real y material a EL PROMETIENTE COMPRADOR y éste se compromete a comprar a aquel, mediante escritura pública de compraventa, la propiedad, el dominio y la posesión plena que el PROMETIENTE VENDEDOR tiene sobre el siguiente inmueble: VIVIENDA INT. 40 , del Conjunto Residencial Casas de Alcalá I ubicado en la CALLE 138 No. 73-52 de la ciudad de Bogotá, con matrículas inmobiliarias Nos. 50N-20158591 Casa 40, CHIP: AAA0124UDUZ (Casa); al igual que las cuentas internas de gas, agua, aseo y energía instaladas en el inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO. LA VIVIENDA INTERIOR CUARENTA (40) QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS DE ALCALA ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en la ciudad de Bogotá distinguido en la nomenclatura urbana actual

Partiendo del mojón treinta y uno (31), en línea recta hacia el oriente, con longitud de noventa y ocho metros noventa y cinco centímetros (98.95 mtrs) lindando con la Calle ciento treinta y nueve (139), hasta el mojón veintiséis (26); de este punto hacia el sur en línea recta con una longitud de treinta y cuatro metros veinticinco centímetros (34.25) lindando con el lote para servicios comunales de la urbanización, hasta el mojón treinta y nueve (39); de este punto hasta el sur, en línea recta con una longitud de cincuenta y un metros treinta y siete centímetros (51.37 mtrs) lindando con el lote de zona verde de la urbanización, hasta el mojón quince (15); de este punto hacia el occidente, en línea recta con una longitud de noventa y seis metros nueve centímetros (96.09mtrs) lindando con la calle ciento treinta y ocho (138) (CAMINO DEL PRADO), hasta el mojón siete (7); de este punto hacia el norte, en línea curva con una longitud de nueve metros cuarenta y cuatro centímetros (9.44 mts) lindando con la intersección de la calle ciento treinta y ocho (138) (CAMINO DEL PRADO) y la carrera cincuenta y ocho A (58 A) hasta el mojón seis (6); de este punto hacia el norte en línea recta con una longitud de setenta y seis metros sesenta y tres centímetros (76.63 mtrs) lindando con la carrera cincuenta y ocho A (58 A), hasta el mojón treinta y dos (32); de este punto hacia el oriente, en línea curva con una longitud de cuatro metros setenta y un centímetros (4.71 mtrs) lindando con la intersección de la carrera cincuenta y ocho A (58 A) y la calle ciento treinta y nueve (139), hasta el mojón treinta y uno (31) punto de partida. -----

Folio de matrícula inmobiliaria No. **050-20155267** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santafé de Bogotá, D.C., hace parte del registro catastral No. **58A-6297**-----

El Conjunto construido sobre el lote antes determinado, consta de cuarenta y seis (46) unidades de vivienda edificadas en tres (3) plantas, distinguidas como: Interiores uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6), siete (7), ocho (8), nueve (9), diez (10), once (11), doce (12), trece (13), catorce (14), quince (15), dieciséis (16), diecisiete (17), dieciocho (18), diecinueve (19), veinte (20), veintiuno (21), veintidos (22), veintitres (23), veinticuatro (24), veinticinco (25), veintiseis (26), veintisiete (27), veintiocho (28), veintinueve (29), treinta (30), treinta y uno (31), treinta y dos (32), treinta y tres (33), treinta y cuatro (34), treinta y cinco (35), treinta y seis (36), treinta y siete (37), treinta y ocho (38), treinta y nueve (39), cuarenta (40), cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42), cuarenta y tres (43), cuarenta y cuatro (44), cuarenta y cinco (45) y cuarenta y seis (46). Las cuarenta y seis (46) viviendas con colindantes entre si tienen frente a una zona de propiedad comun del conjunto, cuyo uso y destinación se precisan y regulan en ésta reglamentación, cada unidad privada es independiente de las demás y su dominio se ejerce por su respectivo titular con las limitaciones que se consagran en la presente reglamentación o las que determina en forma general. -----

VIVIENDA INTERIOR CUARENTA (40) – CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO (138) NUMERO SETENTA Y TRES CINCUENTA Y DOS (73 -52). Objeto de este contrato, está construida sobre un lote de ciento veintitres metros cuadrados veintidós decímetros cuadrados (123.21 M2) y sus linderos son: -----

POR EL NORTE: En longitud de diecinueve metros (19.00 mts) lindando con la zona común del conjunto,

POR EL SUR: En longitud de diecinueve metros (19.00 mts) lindando con la vivienda interior cuarenta y uno (41) del conjunto;

POR EL ORIENTE: En longitud de seis metros cuatrocientos ochenta y cinco milímetros (6.485 mts), lindando con la zona de Cesión tipo A de la Urbanización,

POR EL OCCIDENTE: En longitud de seis metros cuatrocientos ochenta y cinco milímetros (6,485) lindando con la zona común del conjunto

La vivienda consta de las siguientes dependencias:

PRIMERA (1ª.) PLANTA: garaje doble, hall de acceso, sala, comedor, baño de emergencia, cocina, patio de ropas, alcoba y baño de servicio, jardín, escalera que va a la segunda (2ª.) planta de la misma vivienda.

SEGUNDA (2ª) PLANTA: Escalera que viene de la primera (1ª.) planta y va a la tercera (3ª.), hall, baño, tres (3) alcobas, la principal con vestier y baño;

TERCERA (3ª) PLANTA: Escalera que viene de la segunda (2ª) planta, estudio, baño, terraza

AREA CONSTRUIDA PRIMERA (1ª) PLANTA:

-- 68.29 M2

AREA CONSTRUIDA SEGUNDA (2ª) PLANTA:

-- -67.59 M2

AREA CONSTRUIDA TERCERA (3ª) PLANTA:

----32.42 M2

AREA TOTAL CONSTRUIDA:

-168.39 M2

AREA LIBRE:

54.92 M2

AREA LOTE:

123.21 M2

AREA TERRAZA TERCERA (3ª) PLANTA:

----10.14 M2

-----Todos los muros por ser estructurales no pueden ser modificados. Folio de matrícula inmobiliaria No. **050-20158591** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santafé de Bogotá D.C., forma parte de la cédula catastral No. SB R 6297. Coeficiente de copropiedad 2.207%. No obstante la estipulación sobre su cabida, nomenclatura y linderos, la venta del inmueble descrito se efectúa como cuerpo cierto.

SEGUNDA: El inmueble antes descrito y alinderado se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento se encuentra solemnizado en la Escritura Publica 3606 de fecha 26 de diciembre de 2018 otorgada en la notaría 69 del Circulo de Bogotá, modificado por escritura 1261 de fecha 1º de abril de 1991, otorgada en la Notaria 37 del Circulo de Bogotá; adicionado por escritura número 522 de fecha 1 de febrero de 1994, otorgada en la Notaria 42 del Circulo de Bogotá, reformado por escritura número 8893 de fecha 16 de julio de 2003, otorgada en la Notaria 29 del Circulo de Bogotá, aclarada por escritura número 12.107 de fecha 12 de septiembre de 2003, otorgada en la notaria 29 del Circulo de Bogotá, correspondiéndole a estos inmuebles un porcentaje de la participación en la copropiedad equivalente al 0.7785% para el apartamento y del 0.2244% para el garaje. EL PROMETIENTE COMPRADOR declara expresamente su conformidad con dicho Reglamento, el cual se obliga a cumplir fielmente. Así mismo, declara conocer el estado material actual del inmueble.

TERCERO: TRADICIÓN: El inmueble fue adquirido por los **VENDEDORES** por compra a los señores **HUMBERTO BERNAL AYALA y LUZ MYRIAM CASTRO VARGAS** según escritura pública No. 4060 del 25 de octubre de 1.999, otorgada en la Notaria Cuarenta y dos (42) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C.

CUARTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa son de su exclusiva propiedad, los ha poseído de manera regular, pública y pacífica, no los ha enajenado en acto anterior al presente y promete entregarlos a EL PROMETIENTE COMPRADOR, libres de censo, hipoteca, pleito pendiente, demanda civil registrada, uso y habitación, arrendamientos, anticresis, patrimonio de familia, condiciones resolutorias de dominio, afectación de vivienda familiar, limitaciones de dominio, movilización de la propiedad raíz, y en general libre de toda clase de gravámenes que puedan afectar el dominio y posesión que aquel ostenta y se compromete a salir al saneamiento en los casos en que establece la ley, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el (los) inmueble(s) conforme se indicó.

QUINTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR declara que el bien se encuentra a paz y salvo por concepto de Impuestos Predial y de Valorización por el año corriente y anteriores; por concepto de Administración y Gastos de Copropiedad hasta el mes corriente; por concepto de servicios públicos hasta el día de la entrega de los inmuebles enumerados en la cláusula primera del presente contrato.

SEXTA: El precio convenido como valor del bien descrito es la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$700.000.000), suma que EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR, así:

a) la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$20.000.000) provenientes de recursos propios en efectivo que serán pagadas a la firma del presente contrato de Compraventa y se declaran recibidas a satisfacción de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

b) el valor de CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$ 190.000.000), mcte, provenientes de recursos propios que serán pagados a la firma de la escritura, cancelados EN CHEQUE DE GERENCIA, y que el vendedor declarara recibidos a entera satisfacción.

d) el saldo, ósea la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$490.000.000), producto de un crédito otorgado al PROMETIENTE COMPRADOR por el **BANCO DAVIVIENDA**, una vez se cumplan todos los requisitos solicitados por él Banco.

SEPTIMA: La escritura pública que sirva para el perfeccionamiento de la presente promesa de compraventa en la notaría y fecha que designe el abogado quien realiza el estudio de títulos, siempre que se cumplan todos los requisitos solicitados por el Banco Davivienda, o según acuerdo entre las partes.

OCTAVA: El bien prometido se entregará a EL PROMETIENTE COMPRADOR el día de la firma de la escritura que perfeccione el presente acto, o según acuerdo entre las partes, en las condiciones actuales del mismo y que son conocidas y aceptadas por el PROMETIENTE COMPRADOR.

NOVENA: Los gastos notariales por escrituración, trasposos y todo gasto que demande el otorgamiento del presente instrumento son a cargo de los contratantes por partes iguales. La retención estará a cargo del PROMETIENTE VENDEDOR. Los gastos de beneficencia, registro de escrituras y los de hipoteca, si fuere el caso, o documentos según el bien serán cancelados por EL PROMETIENTE COMPRADOR.

DÉCIMA: - SANEAMIENTO. EL PROMETIENTE VENDEDOR declara que el bien objeto de esta promesa de venta, se halla libre de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, hipoteca, censo, servidumbres o arrendamiento por escritura pública y saldrá al saneamiento en los casos de la ley.

Para constancia y en señal de conformidad y aceptación de todo lo anteriormente expuesto se suscribe el presente documento a los treinta (30) días del mes de noviembre del 2020, en la ciudad de Bogotá. Se anexan copias de los documentos de identificación y certificado de Tradición y Libertad vigentes.

EL PROMETIENTE VENDEDOR:

ALEJANDRA LUCIA DOMINGUEZ GRASS
DOMINGUEZ GRASS
c.c. 1019062697

Alejandra Domínguez
cc. 1019062697

c.c. 1015475185

Ramiro Domínguez
c.c. 1015475185

RAMIRO CAMILO

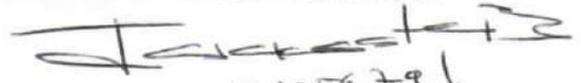
EL PROMETIENTE COMPRADOR:

LILIANA RAMIREZ AGUDELO
BARBOSA
C.C. 52412559 de Bogotá

Liliana Ramirez A
cc 52412559

JORGE ANDRÉS ACOSTA

C.C. 17356791 de San Martin Meta


17356791

BOGOTA, Noviembre 12 de 2020

Señor:
JORGE ANDRES ACOSTA BARBOSA
CL 139 72A 50 AP 506
BOGOTA D.C

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104 Solicitud No. 14836366

Estimado Señor Acosta:

Reciba(n) un cordial saludo de DAVIVIENDA. Analizada su solicitud nos complace informarle(s) que el Banco le(s) ha aprobado un crédito hipotecario por la suma de \$ 384.663.636,00, bajo las siguientes condiciones financieras:

Fecha de aprobación: 06/11/2020

Destinación del crédito: Adquisición de Vivienda Usada

Plazo de la obligación: 180 meses

Tasa de interés remuneratoria: Será la tasa de interés remuneratoria efectiva que esté cobrando DAVIVIENDA en la fecha de liquidación del crédito; es decir, aquella en la que se efectúe el desembolso del dinero dado en mutuo o perfeccione la subrogación o novación de la obligación. La tasas estarán publicadas en las carteleras de la red de oficinas a nivel nacional o en la página de Internet del Banco. En tratándose de financiación de vivienda familiar, la tasa de interés remuneratoria no excederá los límites máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República.

Sistema de amortización: Fija en Pesos – Cuota constante (Sistema de amortización gradual en pesos)

Garantía: El crédito debe estar garantizado con hipoteca en primer grado a favor de DAVIVIENDA, constituida sobre el inmueble que se está financiando, y sobre el(os) garaje(s) que a éste pertenezcan. La hipoteca será aceptada por el Banco, previo avalúo del(os)

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104 Solicitud No. 14836366

inmueble deberá estar libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis, servidumbres, pleitos pendientes y en general, de todo gravamen o limitación al dominio.

3. Al momento del desembolso del crédito el valor de la cuota inicial pactada entre vendedores y compradores del inmueble que el Banco financiará, deberá estar totalmente cancelada. Adicionalmente, usted deberá entregar a DAVIVIENDA el acta de entrega del inmueble, recibido a su entera satisfacción.
4. Igualmente el desembolso del crédito estará sujeto a la disponibilidad de fondos de DAVIVIENDA. Así mismo, tanto el desembolso como la subrogación, según sea el caso, estarán sujetos al mantenimiento de las circunstancias patrimoniales personales, de comportamiento de pagos y de cualquier otra índole del beneficiario, que hayan sido determinantes para la presente aprobación, por lo que DAVIVIENDA en cualquier tiempo podrá solicitar la actualización de la información financiera de la siguiente forma: (i) si es empleado certificación de la empresa donde usted trabaja en la que conste cargo, salario devengado y antigüedad y (ii) si es independiente declaración de renta o los últimos tres (3) extractos de sus cuentas corrientes o de ahorros y los documentos adicionales requeridos para tal efecto por el Banco.
5. Si el crédito aprobado fuera numerado nuevamente por razones operativas, no significa que se trate de una novación o una obligación distinta.
6. En el evento de que el inmueble que usted va adquirir esté garantizando un crédito vigente otorgado por DAVIVIENDA, deberá previamente cancelarse el saldo de esta obligación, para que el crédito a usted aprobado sea desembolsado.

Cita para firma de documentos:

De lunes a viernes de L-V 8:30AM A 4:00PM en las oficinas del Banco ubicadas en la CL 28 13A 24 LC 6 de esta ciudad, donde cualquiera de nuestros funcionarios con gusto lo(s) atenderán. Deberá(n) comparecer el mismo día para la firma de los documentos el(os) titular(es) y codeudor(es) del crédito, presentando el documento de identificación personal:

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104 Solicitud No. 14836366

Titular(es): Jorge Andres Acosta Barbosa, Lilliana Ramirez Agudelo

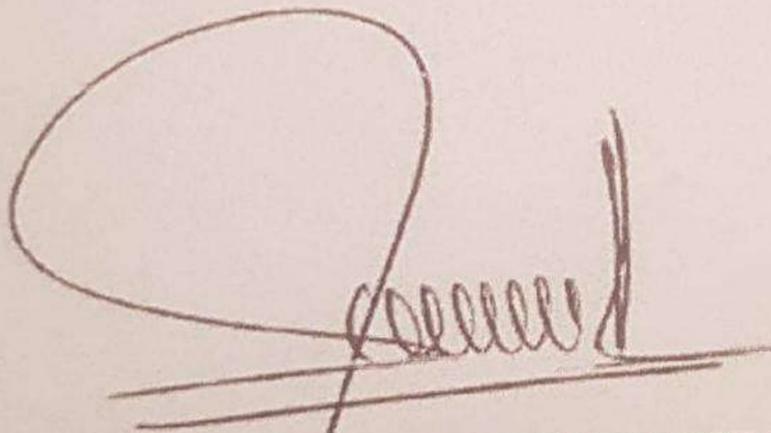
Codeudor(es):

Con su crédito hipotecario usted y los suyos hacen parte del grupo de nuestros clientes preferenciales y además tienen en sus manos la llave de acceso a una variedad de productos.

Recuerde que usted dispone de la red de oficinas de DAVIVIENDA en todo el país, cajeros automáticos, Teléfono Rojo y página de Internet, para que pueda realizar todas las transacciones que requiera con la mayor comodidad, desde su casa u oficina.

Esperamos de esta forma haber atendido satisfactoriamente su solicitud. En caso de necesitar información adicional sobre su crédito hipotecario, comuníquese completamente gratis desde cualquier parte del país con nuestra sucursal virtual a través de la línea 01 8000 123 838 o en Bogotá al 3 38 38 38 donde uno de nuestros asesores con gusto lo atenderá las 24 horas del día.

Cordialmente,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a series of loops and a vertical stroke, all underlined.

SANDRA YANETH RODRIGUEZ PEREZ
Jefe Evaluación de Crédito con Garantía



DAVIVIENDA

BOGOTA D.C.; Noviembre 7 de 2020

Señora:
LILIANA RAMIREZ AGUDELO
CL 139 72 A 50
BOGOTA D.C

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484112 Solicitud No. 14836364

Estimada Señora Ramirez:

Reciba(n) un cordial saludo de DAVIVIENDA. Analizada su solicitud nos complace informarle(s) que el Banco le(s) ha aprobado un crédito hipotecario por la suma de \$105.336.364,00; bajo las siguientes condiciones financieras:

Fecha de aprobación: 6/11/2020

Destinación del crédito: Adquisición de Vivienda Nuevo

Plazo de la obligación: 180 meses

Tasa de interés remuneratoria: Será la tasa de interés remuneratorio efectivo que esté cobrando DAVIVIENDA en la fecha de liquidación del crédito; es decir, aquella en la que se efectúe el desembolso del dinero dado en mutuo o perfeccione la subrogación o novación de la obligación. Las tasas estarán publicadas en las carteleras de la red de oficinas a nivel nacional o en la página de Internet del Banco. En tratándose de financiación de vivienda familiar, la tasa de interés remuneratoria no excederá los límites máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República.

Sistema de amortización: Fija en Pesos – Cuota constante (Sistema de amortización gradual en pesos)

Garantía: El crédito debe estar garantizado con hipoteca en primer grado a favor de DAVIVIENDA, constituida sobre el inmueble que se está financiando, y sobre

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484112 Solicitud No. 14836364

el(os) garaje(s) que a éste pertenezcan. La hipoteca será aceptada por el Banco, previo avalúo del(os) inmueble(s) y concepto favorable de estudio de títulos.

Dirección: CL 138 57 A 62 CASA 40

Barrio: COLINA

Ciudad: BOGOTÁ D.C

Seguros: Seguro contra incendio y terremoto que protege el inmueble en este tipo de situaciones, el cual cubre toda la parte destructible por su valor comercial y durante toda la vigencia del crédito, así como en desastres naturales o actos malintencionados de terceros. Seguro de vida deudores con amparo de muerte y anexo de incapacidad total o permanente, que cubre el saldo de la deuda (capital no pagado e intereses corrientes) en caso de fallecimiento o incapacidad total o permanente del deudor. El valor de la prima de las pólizas de seguro estará a cargo del(os) titular(es) del crédito.

Condiciones comerciales del crédito:

1. Si el inmueble que usted está adquiriendo es usado DAVIVIENDA le concede un plazo máximo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de la presente comunicación, para presentar la primera copia de la escritura pública de constitución de hipoteca a favor del Banco que garantizará el crédito, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado en el que conste la inscripción de la misma, libre de todo gravamen o limitación al dominio. En la adquisición de un inmueble nuevo el plazo está definido por la terminación de la construcción, con un plazo máximo de quinientos cuarenta (540) días contados a partir de la fecha de la presente comunicación. Vencidos estos términos (tanto para usados como nuevos) sin que la mencionada condición se hubiere cumplido, DAVIVIENDA podrá solicitar la actualización de la información financiera con el fin de ratificar las condiciones inicialmente aprobadas o, en su defecto, para realizar un nuevo estudio de crédito o dar éste por no utilizado.



DAVIVIENDA

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484112 Solicitud No. 14836364

2. El desembolso del crédito estará sujeto a la aceptación y constitución de la garantía a favor de DAVIVIENDA. Para tal efecto, el Banco asignará un abogado externo quien realizará estudio de títulos del inmueble y emitirá un concepto favorable o desfavorable respecto de la garantía, para lo cual el inmueble deberá estar libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis, servidumbres, pleitos pendientes y en general, de todo gravamen o limitación al dominio.
3. Al momento del desembolso del crédito el valor de la cuota inicial pactada entre vendedores y compradores del inmueble que el Banco financiará, deberá estar totalmente cancelada. Adicionalmente, usted deberá entregar a DAVIVIENDA el acta de entrega del inmueble, recibido a su entera satisfacción.
4. Igualmente el desembolso del crédito estará sujeto a la disponibilidad de fondos de DAVIVIENDA. Así mismo, tanto el desembolso como la subrogación, según sea el caso, estarán sujetos al mantenimiento de las circunstancias patrimoniales personales, de comportamiento de pagos y de cualquier otra índole del beneficiario, que hayan sido determinantes para la presente aprobación, por lo que DAVIVIENDA en cualquier tiempo podrá solicitar la actualización de la información financiera de la siguiente forma: (i) si es empleado certificación de la empresa donde usted trabaja en la que conste cargo, salario devengado y antigüedad y (ii) si es independiente declaración de renta o los últimos tres (3) extractos de sus cuentas corrientes o de ahorros y los documentos adicionales requeridos para tal efecto por el Banco.
5. Si el crédito aprobado fuera numerado nuevamente por razones operativas, no significa que se trate de una novación o una obligación distinta.
6. En el evento de que el inmueble que usted va adquirir esté garantizando un crédito vigente otorgado por DAVIVIENDA, deberá previamente cancelarse el saldo de esta obligación, para que el crédito a usted aprobado sea desembolsado.

Cita para firma de documentos:

De lunes a viernes de 8:30 AM A 4:00 PM en las oficinas del Banco ubicadas en la CL 28 13A 24 LC 6 de esta ciudad, donde cualquiera de nuestros funcionarios con gusto lo(s) atenderán. Deberá(n) comparecer el mismo día para la firma de

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484112 Solicitud No. 14836364

los documentos el(os) titular(es) y codeudor(es) del crédito, presentando el documento de identificación personal:

Titular(es): Liliana Ramirez Agudelo, Jorge Andres Acosta Barbosa

Codeudor(es):

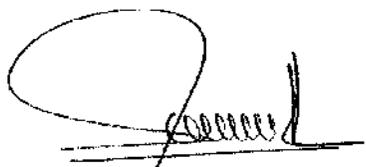
Con su crédito hipotecario usted y los suyos hacen parte del grupo de nuestros clientes preferenciales y además tienen en sus manos la llave de acceso a una variedad de productos.

Lo invitamos a que conozca y disfrute de todos los beneficios que le ofrece DAVIVIENDA a través de su portafolio de productos, que incluye: cuenta de ahorros, cuenta corriente con sobregiro de hasta 36 meses a través del cupo de crédito rotativo Crediexpress, tarjetas de crédito Diners Club, Visa y MasterCard, crédito de vehículo, entre otros, y una amplia gama de inversiones a corto, mediano y largo plazo con excelente rentabilidad.

Recuerde que usted dispone de la red de oficinas de DAVIVIENDA en todo el país, cajeros automáticos, Teléfono Rojo y página de Internet, para que pueda realizar todas las transacciones que requiera con la mayor comodidad, desde su casa u oficina.

Esperamos de esta forma haber atendido satisfactoriamente su solicitud. En caso de necesitar información adicional sobre su crédito hipotecario, comuníquese completamente gratis desde cualquier parte del país con nuestra sucursal virtual a través de la línea 01 8000 123 838 o en Bogotá al 3 38 38 38 donde uno de nuestros asesores con gusto lo atenderá las 24 horas del día.

Cordialmente,



SANDRA YANETH RODRIGUEZ PEREZ
Jefe Evaluación de Crédito Con Garantía BANCO DAVIVIENDA S.A.



DAVIVIENDA

BOGOTA, Noviembre 12 de 2020

Doctor:
MARIO POSADA GARCIA PENA
POSADA GARCIA PEÑA ABOGADOS
CLLE 67 N 4 21
3437444
BOGOTA

Asunto: Crédito Hipotecario No.05700001100484112 Solicitud No. 14836364

Estimado Doctor Posada:

Reciba un cordial saludo de DAVIVIENDA. Le presentamos a los señores Liliana Ramirez Agudelo, Jorge Andres Acosta Barbosa, a quienes podrá contactar en los números de teléfono: 3013617, 3013617, 6884000, para que en el proceso de perfeccionamiento del crédito aprobado lo(s) asesore con el trámite de constitución de la garantía hipotecaria sobre el(os) inmueble(s) a financiar, a favor del Banco. Para tal fin, tenga en cuenta la siguiente información:

- Destinación crédito: Adquisición de Vivienda Usada
- Valor escrituración: \$ 700.000.000
- Monto crédito: \$ 105.336.364

Para la elaboración del estudio de títulos del(os) inmueble(s) a financiar (incluyendo parqueadero y depósito cuando así corresponda) y la minuta de constitución de hipoteca a favor del Banco, el(os) potencial(es) deudor(es) deberá(n) presentar en su oficina dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de esta comunicación, los siguientes documentos:

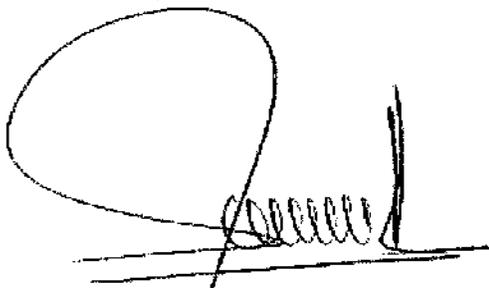
1. Carta de aprobación de crédito expedida por DAVIVIENDA.
2. Copia del avalúo técnico del(os) inmueble(s) realizado por peritos autorizados por el Banco.
3. Certificado de tradición y libertad del(os) inmueble(s) incluyendo el del garaje y depósito cuando así corresponda.
4. Contrato de promesa de compraventa del(os) inmueble(s).
5. Copia de las escrituras públicas de tradición del(os) inmueble(s) de los últimos veinte (20) años, cuando éste(os) sea(n) usado(s).

Asunto: Crédito Hipotecario No.05700001100484112 Solicitud No. 14836364

6. En caso de que el(os) inmueble(s) esté(n) sometido(s) a régimen de propiedad horizontal, presentar copia del reglamento junto con sus adiciones y modificaciones.
7. Declaración con pago del impuesto predial del(os) inmueble(s) de los últimos cinco (5) años, si éste(os) es(on) usado(s); para inmuebles nuevos el del año vigente. Este requisito debe cumplirse para todas las matriculas inmobiliarias.
8. Fotocopia del documento de identificación personal del vendedor y comprador del(os) inmueble(s). Para personas jurídicas se debe anexar copia del NIT.
9. Paz y salvo de contribución por valorización del(os) inmueble(s) expedido por la autoridad competente.
10. Paz y salvo de administración del(os) inmueble(s), si a ello hay lugar. (Artículo 29 de la Ley 675 de 2001)
11. Últimos dos (2) recibos de pago de servicios públicos del(os) inmueble(s), si éste(os) es(on) usado(s).
12. Comprobante de consignación por concepto de honorarios de abogado por la suma de \$ 840.000,00 . Este valor que debe ser consignado a la cuenta número 005000069616 del Banco Davivienda S.A.
13. Y los demás documentos que a consideración del abogado sean necesarios para prestar la asesoría.

¡Recuerde que aquí lo tiene todo!

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Yaneth Rodríguez Pérez', written over a horizontal line.

SANDRA YANETH RODRIGUEZ PEREZ
Jefe Evaluación de Crédito con Garantía

INFORMACION BASICA

INFORME AVALUO COMERCIAL

NOMBRE DEL SOLICITANTE LILIANA RAMIREZ AGUDELO		ID. C.C.	NUMERO IDENTIFICACION 52412559	ENTIDAD DAVIVIENDA	FECHA AVALUO 30/09/2020	CONSECUTIVO 3009202032412559
OBJETO AVALUO Origenación		DIRECCION INMUEBLE AVD 138 73 52 CS 40		BARRIO ATENAS	NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO CASAS DE ALCALÁ I	
CUIDAD BOGOTÁ	CODIGO 11001	DEPARTAMENTO BOGOTÁ	CODIGO 11	SECTOR Urbano	COORDENADAS 4.7519844602846 - 74.02152884332794	TEL. FIJO E
E-MAIL liliasy01@yahoo.com		JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas semejantes y comparables al bien objeto de avalúo.		TEL. CELULAR 3106881279	METODOLOGIA Comparación de Mercado.	

INFORMACION DEL BARRIO

SERVICIOS		USO PREDOMINANTE DEL BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO		ESTRATO	LEGALIDAD	TOPOGRAFIA	TRANSPORTE
ACUEDUCTO	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA	<input checked="" type="checkbox"/>	ESTADO	Buena	PARQUES	<input checked="" type="checkbox"/>	5	Aprobado	Plano	Buena
ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/>	INDUSTRIA	<input type="checkbox"/>	PAVIMENTADA	<input checked="" type="checkbox"/>	PARADERO	<input type="checkbox"/>	PERSPECTIVA DE VALORIZACION			
ELECTRICIDAD	<input type="checkbox"/>	COMERCIO	<input type="checkbox"/>	ANDENES	<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRAD	<input type="checkbox"/>	Estables en el mediano y largo plazo.			
GAS	<input type="checkbox"/>	OTROS	<input type="checkbox"/>	SARDINELES	<input checked="" type="checkbox"/>	Z. VERDES	<input checked="" type="checkbox"/>				
TELEFONO	<input type="checkbox"/>										

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO VIVIENDA NO VIS		UBICACION Esquinero		NUM. NOTARIA 69	NUM. ESCRITURA 3806	CUIDAD ESCRITURA BOGOTÁ	DPTO. ESCRITURA BOGOTÁ	FECHA ESCRITURA 28/12/2018
USO Vivienda	OTROS USOS			M. INMOB. PRINCIPAL 1 50N-20158581	M. INMOB. GJ 1	M. INMOB. GJ 4	M. INMOB. DP 2	
CLASE Multifamiliar	OTRA CLASE			M. INMOB. PRINCIPAL 2	M. INMOB. GJ 2	M. INMOB. GJ 5	CHIP (Solo Bogotá)	
CATEGORIA Casa	CONSTRUIDO PARA EL USO ACTUAL	SI					AA6624UDU2	
CAT. BUA Vivienda					M. INMOB. GJ 3	M. INMOB. DP 1	CEDULA CATASTRAL	
								SI

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

NUMERO DE PISOS 3	ESTADO CONSTRUCCION Usada	ESTADO DE CONSERVACION Buena	EXISTEN PARAPETOS EN LA CUBIERTA SI
NUMERO DE BÓTANOS 0	TERMINADA <input type="checkbox"/>	ESTRUCTURA Tradicional	LONGITUD LUCES N/A
VEJUNTES (En Años) 27	EN OBRA <input type="checkbox"/>	MATERIALES DE LA ESTRUCTURA Concreto Reforzado	SIMETRIA EN ALTURA Con Irregularidad
PISO DEL INMUEBLE 1	AVANCE (%) <input type="checkbox"/>	DETALLE MATERIAL Cemento Activado - Muro	SIMETRIA EN PLANTA Con Irregularidad
CERCA DE FUENTES HIDRICAS SI	TERMINADO <input type="checkbox"/>	FACHADA Ladrillo a la vista	HAY GOLPETEO Con edificaciones de la
EDIFICACION VS VIA Igual	SIN TERMINAR <input type="checkbox"/>	TIPO FACHADA Lujosa (> 5m)	HAY ASENTAMIENTOS No Disponible
NOMBRE CONSTRUCTOR DESCONOCIDO	REANCIELADO <input type="checkbox"/>	CUBIERTA Teja de barro	EXISTEN DAÑOS PREVIOS

DEPENDENCIAS

SALA	1	BAÑO SOCIAL	3	BAÑO PRIVADO	1	BAÑO SERVICIO	1	JARDIN	1	TOTAL GARAJES	2	USO EXCLUSIVO	0	SENCILLO	0	DEPOSITO LOCAL	0
COMEDOR	1	ESTAR	0	COCINA	1	PATIO INTERIOR	1	BALCON	0	CUBIERTO	1	PRIVADO	0	DOBLE	1	BODEGA	0
ESTUDIO	1	HABITACIONES	3	CUARTO SERVICIO	1	TERRAZA	1	Z. VERDE PRIVADA	0	DESCUBIERTO	1	BAÑA COMUN	0	SERVIDUMBRE	2	OFICINA	0

VENTILACION Buena	REQUIERE CONDICIONES DE SALUBRIDAD NO	ARBORIZACION SI	BASURA NO	PARQUES SI	INSEGURIDAD NO	OTRO	
ILUMINACION Buena	CONDICIONES DE SALUBRIDAD Buena	AGUAS SERVIDAS NO	RUIDO NO	Z. VERDES SI	POR AIRE SI	OTRO	

ACABADOS	ESTADO PISOS	Buena	MUROS	Buena	TECHOS	Buena	C. MADERA	Buena	C. METAL	Buena	BAÑOS	Buena	COCINA	Buena
	CALIDAD PISOS	Lujosa	MUROS	Normal	TECHOS	Normal	C. MADERA	Ligero	C. METAL	Normal	BAÑOS	Normal	COCINA	Integrar

PROPIEDAD HORIZONTAL

SOL. A PROP. HORIZONTAL	SI	EDIFICIOS	45	PORTERIA	<input checked="" type="checkbox"/>	PISCINA	<input type="checkbox"/>	GJ VISITANTE	<input type="checkbox"/>	BOMBA EYECTORA	<input type="checkbox"/>	Z. VERDES	<input checked="" type="checkbox"/>	SALON COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/>	PLANTA ELECTRICIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>
CONL. O AGRUP. CERRADA	SI	UNID. POR PISO	48	CITOFONO	<input type="checkbox"/>	TANQUE AGUA	<input checked="" type="checkbox"/>	JUEGOS NIÑOS	<input type="checkbox"/>	A. ACOND. CENTRALD	<input type="checkbox"/>	GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	SHUT BASURAS	<input type="checkbox"/>	ASCENSOR	<input type="checkbox"/>
UBICACION INMUEBLE	Exterior	TOTAL UNIDADES	46	BICICLETERO	<input type="checkbox"/>	CLUB HOUSE	<input type="checkbox"/>	CANCHA MULTIPLE	<input type="checkbox"/>	CANCHA SQUASH	<input type="checkbox"/>	GOLFITO	<input type="checkbox"/>	EOL. PRESION CONSUL	<input type="checkbox"/>	ASCENSORES	0

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION EN MESES	12
El sector no cuenta con una alta actividad edificadora, teniendo en cuenta que se presenta la consolidación de uso residencial desde hace bastantes años, por lo cual se pueden encontrar edificaciones que tienen vetustos mayor a los 20 años como el	La oferta y la demanda son estables.		

LIQUIDACION AVALUO	DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Área Privada	CASA 40	168.30	\$ 4,150,000.00	\$ 698,445,000.00
Área Privada	TERRAZA	10.14	\$ 1,245,000.00	\$ 12,624,300.00
				

VALOR UVR DEL DIA	274.57630	VALOR AVALUO EN UVR	2,589,696.5600	VALOR TOTAL AVALUO	\$ 711,069,300	VALOR ASEGUABLE	\$ 711,069,300
CALIFICACION		Favorable					

OBSERVACIONES: DIRECCION ANEXOS

OTRAS DIRECCIONES

El Conjunto Residencial Casas de Alcalá I PH se encuentra ubicada al nor-occidente de la ciudad de Bogotá, en la localidad 11 Suba, específicamente en la UPZ 23 Casa Blanca Suba, en el barrio Atenas. El inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 8453 del 13/09/1993 en la Notaría 29 de Bogotá. ACABADOS: El inmueble cuenta con pisos en madera en las habitaciones, sala, comedor, estudio y hall. Los baños, la cocina y la zona de lavado en tabletas de cerámica. Las paredes son en pañete con estuco liso y pintura al igual que el techo que cuenta con iluminación tradicional y cornisas decorativas en yeso. Baños con mobiliario tradicional y divisiones en vidrio templado, y cocina integral con mesón en granito pulido. DOCS SUMINISTRADOS: Certificado de tradición y libertad No. 50N-20158581 impreso el 11/09/2020 por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. NOTA: El área liquidada corresponde al área descrita en el certificado de tradición y libertad suministrado.

NUMERO DE IDENTIFICACION DEL PERITO	FIRMA DEL PERITO
ID. DE QUIEN APRUEBA 1028583246	Certifico que el valor total de avalúo reportado en este informe es real y fue validado con los criterios establecidos por el Banco.
REGISTRO RAA AVAL N/A	
REGISTRO PRIVADO N/A	

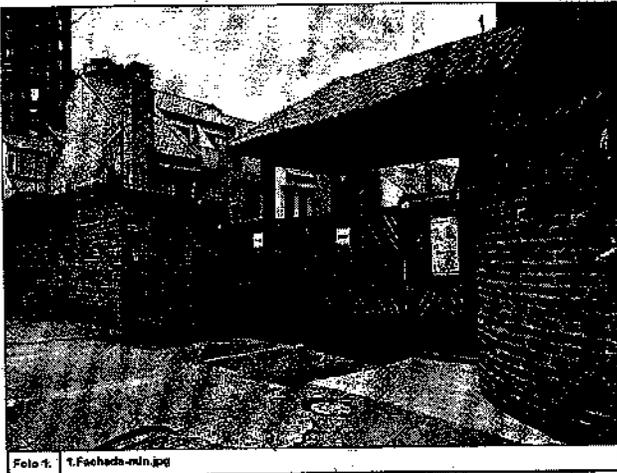


Foto 1. 1.Fachada-min.jpg

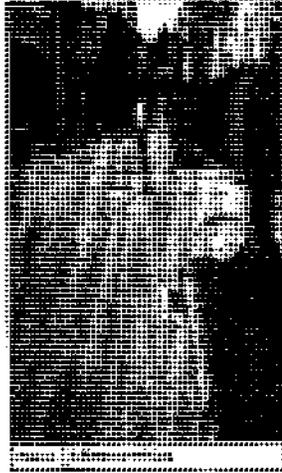


Foto 2. 2.Fachada-min.jpg



Foto 3. 3.Enorno-min.jpg



Foto 4. 4.Noménclatura-min.jpg

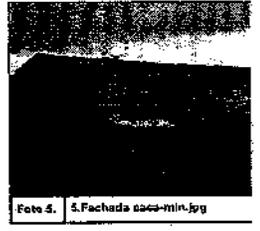


Foto 5. 5.Fachada casa-min.jpg



Foto 6. 6.Baño-min.jpg



Foto 7. 7.Habitación-min.jpg

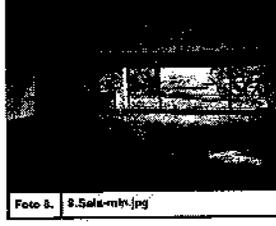


Foto 8. 8.Sala-min.jpg



Foto 9. 9.Habitación-min.jpg



Foto 10. Baño-min.jpg

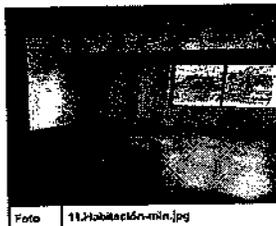


Foto 11. Habitación-min.jpg

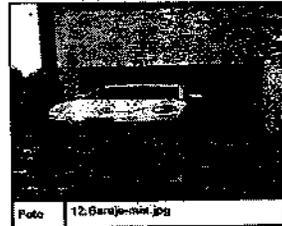


Foto 12. Sala-min.jpg

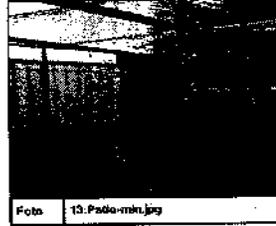


Foto 13. Sala-min.jpg



Foto 14. Terraza-min.jpg



Foto 15. Sala de espera-min.jpg

BOGOTA, Noviembre 12 de 2020

Señor:
JORGE ANDRES ACOSTA BARBOSA
CL 139 72A 50 AP 506
BOGOTA D.C

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104 Solicitud No. 14836366

Estimado Señor Acosta:

Reciba(n) un cordial saludo de DAVIVIENDA. Analizada su solicitud nos complace informarle(s) que el Banco le(s) ha aprobado un crédito hipotecario por la suma de \$ 384.663.636,00, bajo las siguientes condiciones financieras:

Fecha de aprobación: 06/11/2020

Destinación del crédito: Adquisición de Vivienda Usada

Plazo de la obligación: 180 meses

Tasa de interés remuneratoria: Será la tasa de interés remuneratoria efectiva que esté cobrando DAVIVIENDA en la fecha de liquidación del crédito; es decir, aquella en la que se efectúe el desembolso del dinero dado en mutuo o perfeccione la subrogación o novación de la obligación. La tasas estarán publicadas en las carteleras de la red de oficinas a nivel nacional o en la página de Internet del Banco. En tratándose de financiación de vivienda familiar, la tasa de interés remuneratoria no excederá los límites máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República.

Sistema de amortización: Fija en Pesos – Cuota constante (Sistema de amortización gradual en pesos)

Garantía: El crédito debe estar garantizado con hipoteca en primer grado a favor de DAVIVIENDA, constituida sobre el inmueble que se está financiando, y sobre el(os) garaje(s) que a éste pertenezcan. La hipoteca será aceptada por el Banco, previo avalúo del(os)

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104 Solicitud No. 14836366

inmueble(s) y concepto favorable de estudio de títulos.

Dirección: AV 138 73 52 CA 40

Barrio: ATENAS

Ciudad: BOGOTA D.C

Seguros: Seguro contra incendio y terremoto que protege el inmueble en este tipo de situaciones, el cual cubre toda la parte destructible por su valor comercial y durante toda la vigencia del crédito, así como en desastres naturales o actos malintencionados de terceros. Seguro de vida deudores con amparo de muerte y anexo de incapacidad total o permanente, que cubre el saldo de la deuda (capital no pagado e intereses corrientes) en caso de fallecimiento o incapacidad total o permanente del deudor. El valor de la prima de las pólizas de seguro estará a cargo del(os) titular(es) del crédito.

Condiciones comerciales del crédito:

1. Si el inmueble que usted está adquiriendo es usado DAVIVIENDA le concede un plazo máximo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de la presente comunicación, para presentar la primera copia de la escritura pública de constitución de hipoteca a favor del Banco que garantizará el crédito, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado en el que conste la inscripción de la misma, libre de todo gravamen o limitación al dominio. En la adquisición de un inmueble nuevo el plazo está definido por la terminación de la construcción, con un plazo máximo de quinientos cuarenta (540) días contados a partir de la fecha de la presente comunicación. Vencidos estos términos (tanto para usados como nuevos) sin que la mencionada condición se hubiere cumplido, DAVIVIENDA podrá solicitar la actualización de la información financiera con el fin de ratificar las condiciones inicialmente aprobadas o, en su defecto, para realizar un nuevo estudio de crédito o dar éste por no utilizado.
2. El desembolso del crédito estará sujeto a la aceptación y constitución de la garantía a favor de DAVIVIENDA. Para tal efecto, el Banco asignará un abogado externo quien realizará estudio de títulos del inmueble y emitirá un concepto favorable o desfavorable respecto de la garantía, para lo cual el



DAVIVIENDA

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104 Solicitud No. 14836366

inmueble deberá estar libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis, servidumbres, pleitos pendientes y en general, de todo gravamen o limitación al dominio.

3. Al momento del desembolso del crédito el valor de la cuota inicial pactada entre vendedores y compradores del inmueble que el Banco financiará, deberá estar totalmente cancelada. Adicionalmente, usted deberá entregar a DAVIVIENDA el acta de entrega del inmueble, recibido a su entera satisfacción.
4. Igualmente el desembolso del crédito estará sujeto a la disponibilidad de fondos de DAVIVIENDA. Así mismo, tanto el desembolso como la subrogación, según sea el caso, estarán sujetos al mantenimiento de las circunstancias patrimoniales personales, de comportamiento de pagos y de cualquier otra índole del beneficiario, que hayan sido determinantes para la presente aprobación, por lo que DAVIVIENDA en cualquier tiempo podrá solicitar la actualización de la información financiera de la siguiente forma: (i) si es empleado certificación de la empresa donde usted trabaja en la que conste cargo, salario devengado y antigüedad y (ii) si es independiente declaración de renta o los últimos tres (3) extractos de sus cuentas corrientes o de ahorros y los documentos adicionales requeridos para tal efecto por el Banco.
5. Si el crédito aprobado fuera numerado nuevamente por razones operativas, no significa que se trate de una novación o una obligación distinta.
6. En el evento de que el inmueble que usted va adquirir esté garantizando un crédito vigente otorgado por DAVIVIENDA, deberá previamente cancelarse el saldo de esta obligación, para que el crédito a usted aprobado sea desembolsado.

Cita para firma de documentos:

De lunes a viernes de L-V 8:30AM A 4:00PM en las oficinas del Banco ubicadas en la CL. 28 13A 24 LC 6 de esta ciudad, donde cualquiera de nuestros funcionarios con gusto lo(s) atenderán. Deberá(n) comparecer el mismo día para la firma de los documentos el(os) titular(es) y codeudor(es) del crédito, presentando el documento de identificación personal:

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104 Solicitud No. 14836366

Titular(es): Jorge Andres Acosta Barbosa, Liliana Ramirez Agudelo

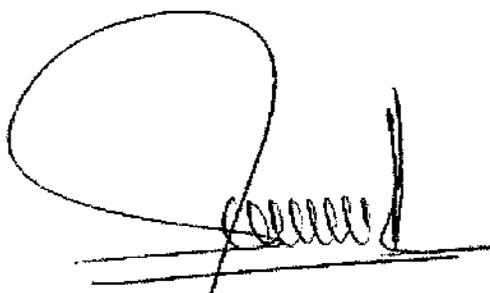
Codeudor(es):

Con su crédito hipotecario usted y los suyos hacen parte del grupo de nuestros clientes preferenciales y además tienen en sus manos la llave de acceso a una variedad de productos.

Recuerde que usted dispone de la red de oficinas de DAVIVIENDA en todo el país, cajeros automáticos, Teléfono Rojo y página de Internet, para que pueda realizar todas las transacciones que requiera con la mayor comodidad, desde su casa u oficina.

Esperamos de esta forma haber atendido satisfactoriamente su solicitud. En caso de necesitar información adicional sobre su crédito hipotecario, comuníquese completamente gratis desde cualquier parte del país con nuestra sucursal virtual a través de la línea 01 8000 123 838 o en Bogotá al 3 38 38 38 donde uno de nuestros asesores con gusto lo atenderá las 24 horas del día.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Y. Rodriguez P.', written over a horizontal line.

SANDRA YANETH RODRIGUEZ PEREZ
Jefe Evaluación de Crédito con Garantía



DAVIVIENDA

BOGOTA, Noviembre 22 de 2020

Doctor:
MARIO POSADA GARCIA PENA
POSADA GARCIA PEÑA ABOGADOS
CLLE 67 N 4 21
3437444
BOGOTA

Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104 Solicitud No. 14836366

Estimado Doctor Posada:

Reciba un cordial saludo de DAVIVIENDA. Le presentamos a los señores Jorge Andres Acosta Barbosa, Liliana Ramirez Agudelo, a quienes podrá contactar en los números de teléfono: 3013617, 3013617, 7430717, para que en el proceso de perfeccionamiento del crédito aprobado lo(s) asesore con el trámite de constitución de la garantía hipotecaria sobre el(os) inmueble(s) a financiar, a favor del Banco. Para tal fin, tenga en cuenta la siguiente información:

- Destinación crédito: Adquisición de Vivienda Usada
- Valor escrituración: \$ 594.663.636
- Monto crédito: \$ 384.663.636

Para la elaboración del estudio de títulos del(os) inmueble(s) a financiar (incluyendo parqueadero y depósito cuando así corresponda) y la minuta de constitución de hipoteca a favor del Banco, el(os) potencial(es) deudor(es) deberá(n) presentar en su oficina dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de esta comunicación, los siguientes documentos:

1. Carta de aprobación de crédito expedida por DAVIVIENDA.
2. Copia del avalúo técnico del(os) inmueble(s) realizado por peritos autorizados por el Banco.
3. Certificado de tradición y libertad del(os) inmueble(s) incluyendo el del garaje y depósito cuando así corresponda.
4. Contrato de promesa de compraventa del(os) inmueble(s).
5. Copia de las escrituras públicas de tradición del(os) inmueble(s) de los últimos veinte (20) años, cuando éste(os) sea(n) usado(s).

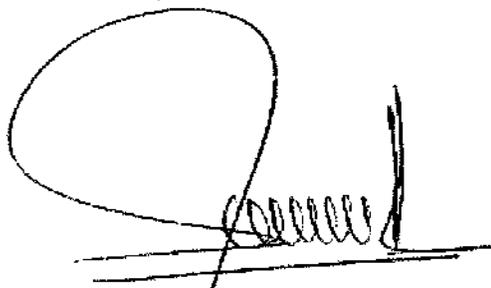
Asunto: Crédito Hipotecario No. 05700001100484104

Solicitud No. 14836366

6. En caso de que el(os) inmueble(s) esté(n) sometido(s) a régimen de propiedad horizontal, presentar copia del reglamento junto con sus adiciones y modificaciones.
7. Declaración con pago del impuesto predial del(os) inmueble(s) de los últimos cinco (5) años, si éste(os) es(on) usado(s); para inmuebles nuevos el del año vigente. Este requisito debe cumplirse para todas las matriculas inmobiliarias.
8. Fotocopia del documento de identificación personal del vendedor y comprador del(os) inmueble(s). Para personas jurídicas se debe anexar copia del NIT.
9. Paz y salvo de contribución por valorización del(os) inmueble(s) expedido por la autoridad competente.
10. Paz y salvo de administración del(os) inmueble(s), si a ello hay lugar. (Artículo 29 de la Ley 675 de 2001)
11. Últimos dos (2) recibos de pago de servicios públicos del(os) inmueble(s), si éste(os) es(on) usado(s).
12. Comprobante de consignación por concepto de honorarios de abogado por la suma de \$ 713.596,00 . Este valor que debe ser consignado a la cuenta número 005000069616 del Banco Davivienda S.A.
13. Y los demás documentos que a consideración del abogado sean necesarios para prestar la asesoría.

¡Recuerde que aquí lo tiene todo!

Cordialmente,



SANDRA YANETH RODRIGUEZ PEREZ
Jefe Evaluación de Crédito con Garantía

Bogotá, diciembre 18 de 2020

Señora
Liliana Ramirez Agudelo
Jorge Andres Acosta Barbosa
CL 139 72 A 50
Ciudad

Asunto: ESTUDIO DE TITULOS
Crédito No. 5700-0011-0048-4112 y 5700-0011-0048-4104
Solicitud No. 14836364 y 14836366
Titulares: Liliana Ramirez Agudelo (C.C. 52.412.559 de Bogotá)
Jorge Andres Acosta Barbosa (C.C. 17.356.791
de San Martin Meta.)
Valor aprobado: \$490.000.000

Apreciados Señores:

Atendiendo las instrucciones recibidas, he realizado el estudio de títulos del inmueble ofrecido en garantía, que corresponde al crédito de la referencia:

1. DATOS GENERALES

Descripción del inmueble: Casa número cuarenta (40) del CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS DE ALCALA I -PROPIEDAD HORIZONTAL-, distinguida en la actual nomenclatura urbana con el número setenta y tres - cincuenta y dos (73 - 52) de la avenida calle treinta y ocho (138) de la ciudad de Bogotá D.C.

Matricula inmobiliaria: 50N-20158591

Cédula Catastral: 138 57A 9 40

2. **PROPIETARIOS:** Alejandra Lucia Domínguez Grass (C.C. 1.019.062.697 de Bogotá)
Ramiro Camilo Dominguez Grass (C.C. 1.015.475.185 de Bogotá)
Mireya Grass Hoyos (C.C. 41.777.596 de Bogotá)

3. **TRADICIÓN:** Los actuales propietarios adquirieron así: La señora Mireya Grass Hoyos por compra en común y proindiviso a Humberto Bernal Ayala y Luz Myriam Castro Vargas según escritura número 4060 del 25 de octubre de 1999 otorgada por la Notaría 42 de Bogotá, Posterior se hizo adjudicación en liquidación de la sociedad conyugal según escritura número 3605 del 26 de diciembre de 2018 otorgada por la Notaría 69 de Bogotá, y los señores Alejandra Lucia Domínguez Grass y Ramiro Camilo Domínguez Grass adquirieron por compra de derechos de cuota equivalente al 50% a Ramiro de Jesús Domínguez Buelvas, según escritura número 3606 de 26 de diciembre de 2018, otorgada por la Notaría 69 de Bogotá.

4. LIBERTAD.

Gravámenes vigentes y/o Limitaciones al dominio: SI

Descripción: El inmueble soportan dos Hipotecas con Davivienda S.A según escritura 11122 del 18 de noviembre de 1994 otorgada por la notaria 29 de Bogotá, y escritura 1202 del 04 de abril de 2000 otorgada por la notaria 35 de Bogotá, que se encuentran en proceso de cancelación ante registro

5. **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal según escritura número 8453 de 13 de septiembre de 1993, otorgada por la Notaria 29 de Bogotá, reformada y aclarada por escrituras número 656 de 05 de febrero de 2003, otorgada por la Notaria 19 de Bogotá, y escritura 3226 de 21 de julio de 2015 otorgada por la Notaria 21 de Bogotá.

Área total: 168.30 m².

Coefficiente de Copropiedad: 2.207 %

6. **AVALÚO:** \$711.069.300 – 2.589.696.5600 UVRs, practicado por Avalúos.
7. **VALOR DE ESCRITURACIÓN:** \$700.000.000
8. **CONCEPTO:** Revisada la tradición de los inmuebles, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, encontramos que la misma se ha realizado en secuencia lógica, las personas que en ella intervienen contaron con las debidas autorizaciones y que no se han registrado falsas tradiciones.

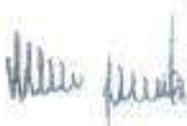
Es garantía para el Banco Davivienda S.A. SI

Condiciones / Observaciones:

No hay observaciones adicionales.

La información emitida en este concepto es de carácter reservado y para uso exclusivo de DAVIVIENDA S.A., y está protegida por el secreto profesional de que trata la Ley 1123 de 2007, siendo sujeta a las modificaciones que introduzca DAVIVIENDA S.A.

Cordialmente,



Mario Posada Garcia-Peña
C.C. No. 80.419.089 de Bogotá
T.P. No. 76.477 del C.S.J.
Abogado Externo DAVIVIENDA