

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL
TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN
**JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.**

RADICACIÓN 110014003066-2019-02060-00
EJECUTIVO DE UNICA INSTANCIA

Bogotá, D.C., 29 ENE 2021

De acuerdo con el escrito que antecede, téngase por notificada del mandamiento de pago a la demandada **NELSY LIDIA CRUZ SUAREZ** de manera personal, a través de apoderado quien contestó la demanda la cual cumple con lo dispuesto en el artículo 96 del C. G. del P. y propuso excepciones de mérito.

De las excepciones de mérito, córrase traslado al ejecutante, por diez (10) días, artículo 443 del C.G.P.

Reconócese al abogado **JOSE EDUARDO PORTO MUÑOZ**, como apoderado de la demandada en cita.

NOTIFÍQUESE

CESAR CAMILO VARGAS DIAZ
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 01 FEB. 2021 HORA 8 A.M.

Por ESTADO N° 01 de la fecha fue notificado el auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHAN
Secretaria

23

23 NOV 2020



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

Bogotá, 23 de noviembre de 2020

Señores

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Bogotá D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: FERNANDO MAZUERA Y CIA

DEMANDADO: NELSY LIDIA CRUZ SUAREZ.

RADICADO: 11001400306620190206000

ASUNTO: Contestación de la demanda y proposición EXCEPCIONES DE
MÉRITO

Cordial saludo.

JOSE EDUARDO PORTO MUÑOZ, abogado titulado, identificado con la C.C. No 1100624485 y T.P. No. 264.618 del C.S. de la J., en mi calidad de apoderado de la parte ejecutada señora **NELSY LIDIA CRUZ SUAREZ**, me permito de forma respetuosa, dar contestación al libelo inicial de la demanda, conforme lo dispone el numeral 3 del artículo 442, de la siguiente forma:

FRENTE A LOS HECHOS

HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto. El pagaré si fue suscrito ese día por las personas indicadas pero sin señalarse el valor, puesto que este valor se le adicionaría



teniendo en cuenta lo que se adeudara por conceptos de impuesto predial de un lote que adquirió mi prohijada; es decir, que si mi cliente no pagaba algún año de impuestos prediales, éste valor iría al pagaré de inmediato para ser cobrado. Así que no es cierto que fue suscrito por el valor aquí señalado.

HECHO SEGUNDO: Cierto.

HECHO TERCERO: Cierto.

HECHO CUARTO: Cierto.

HECHO QUINTO: Falso. El dinero que se indicó en el pagaré corresponde a los valores que se adeudaban por concepto impuestos prediales y estos ya se encuentran pagados; contrario a la obligación que tenía la ejecutante de escriturar el bien inmueble, protocolizar y demás actos para que se constituyera en titular del bien la parte ejecutada.

HECHO SEXTO: Cierto.

HECHO SEPTIMO: Falso. La OBLIGACIÓN ESTÁ CONDICIONADA a que la entidad ejecutante CUMPLA con su parte de la obligación como vendedor del bien inmueble que mi cliente le compró. La obligación NO ES CLARA, puesto que menciona una suma de dinero que supuestamente le adeuda mi cliente a la entidad ejecutante cuando ello no es así, puesto que en el evento que adeudara sería a la Alcaldía donde habría que pagar el impuesto predial, no a la constructora. Entonces es una obligación que la ejecutante asume que se le adeuda cuando ello no es así. Si es expresa, señala el valor y la fecha. NO ES EXIGIBLE, requisito indispensable para la constitución de un título ejecutivo pues este título está CONDICIONADO a que se cumpla una obligación por parte de la EJECUTANTE, con el fin de que mi cliente de forma recíproca cumpla con su parte. Esto es, la obligación de pagar está condicionada a que la ejecutante cumpliera en la forma que se estipuló de manera verbal y escrita en el acto preparatorio llamado PROMESA DE COMPRAVENTA.

Por lo anterior, su señoría, se solicita

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Sírvase señoría, no acceder a las pretensiones de la ejecutante, así:



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN: Solicito se despache desfavorablemente la pretensión de ejecutar a mi poderdante NELSY CRUZ SUAREZ, a razón del PAGARÉ aportado por el hecho de no cumplir con el requisito de exigibilidad.

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: Solicito se niegue la condena en intereses por cuanto no es procedente la ejecución del capital, por tanto no se generan intereses de ninguna índole.

FRENTE A LA TERCERA: se solicita despachar desfavorablemente la pretensión de condenarnos en costas, agencias en derecho.

EXCEPCIONES CONTRA LA ACCION CAMBIARIA

Su señoría, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 784 del Código de Comercio, me permito de forma respetuosa interponer las siguientes excepciones contra la acción cambiaria con el fin de que se declaren probadas y se despachen desfavorablemente las pretensiones de la parte ejecutante:

"MALA FE POR LA EXISTENCIA DE UN NEGOCIO SUBYACENTE"

Según lo dispone el numeral 13 del artículo 784 del C. Co., nos permitimos invocar esta excepción, pues la entidad EJECUTANTE inició este proceso ejecutivo para cobrar un PAGARÉ a sabiendas que la constructora nunca cumplió con la PROMESA DE COMPRAVENTA del bien inmueble ubicado en PEÑA LISA y que fue prometido en venta a mi cliente.

Acude la ejecutante a su despacho omitiendo hechos tan importantes como el de decirle a su señoría, que el pago del PAGARÉ se encontraba sujeto a una condición de ambas partes: a que la ejecutante cumpliera el objeto de la promesa y que mi cliente pagara el valor total del inmueble, todo esto con el fin de que se evitara en un futuro llenar los espacios en blanco en el pagaré que hoy se cobra.

Viene la ejecutante de una forma olímpica y engañosa a querer cobrar ejecutivamente un PAGARÉ cuando cumplió de forma defectuosa y tardía con el objeto de la promesa de compraventa, queriéndose ganar un dinero que no se le



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

adeuda pues los valores que se indican en el pagaré son valores de impuestos prediales que ya mi cliente pagó, no a ellos sino a la Alcaldía.

Señor Juez, la mala fe de la ejecutante radica en omitir decirle a su señoría que el PAGARÉ no fue pagado por el retardo injustificado en el cumplimiento del objeto del contrato, y aun así pretende cobrarlo.

También se configura la mala fe pues el PAGARÉ aportado por la ejecutante, no cumple con el requisito de ser EXIGIBLE por cuanto **el pago del PAGARÉ estaba sujeto a una condición** que era la de entregar el bien inmueble comprado, con la escrituración al día, con la titularidad del mismo ante la oficina de registro de instrumentos públicos pero este nunca fue cumplido por la ejecutante en el tiempo acordado sino de forma retardada, por lo que mal puede entonces pretender ejecutar un título cuando la condición que era el cumplimiento del contrato se retardó injustificadamente, causándole daños y perjuicios a mi cliente.

Es la fecha y aun la ejecutante no hace entrega del bien inmueble, y la inscripción en la oficina de instrumentos públicos solo la hicieron hasta el mes de octubre pasado cuando mi cliente pagó el precio hace más de dos años, y en octubre de 2016 debían entregar escriturado el bien lo cual no se hizo sino hasta este año, retardando injustificadamente sus obligaciones.

Es decir, la compañía ejecutante siempre ha estado o incurrido en mora con mi cliente, y olvida el negocio subyacente que generó la creación del pagaré.

"FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN A LA QUE ESTABA SUJETO EL PAGO DEL PAGARÉ"

Me permito proponer la excepción contemplada en el numeral 10 del artículo 784 del Código de Comercio, que señala:

"10) Las de prescripción o caducidad, y las que se basen en la falta de requisitos necesarios para el ejercicio de la acción;"



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

Para iniciar la presente acción la entidad EJECUTANTE debía cumplir con el objeto de la promesa del contrato para después ahí si tener la potestad para ejercerla y cobrar tal pagaré.

Para ejecutar un título, debe cumplirse con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, a saber, ser claro, expreso y actualmente exigible.

Dentro del presente asunto, el pago del PAGARÉ que se pretende cobrar, está sujeto a que la entidad debía cumplir a cabalidad con sus obligaciones y mi cliente también, pero como se indicó previamente, la ejecutante cumplió retardadamente y de forma injustificada sus obligaciones.

Señor Juez, es claro indicar que FERNANDO MAZUERA y Cía S.A., ha generado un perjuicio económico a mi cliente, pues el hecho generador de esta controversia surge por la acción de querer comprar un lote en un tiempo, lugar y modo específico, pero que la compañía nunca cumplió, por lo tanto no se le puede premiar su retardo e ineptitud y valérsele el cobro de un pagaré a pesar de todo su incumplimiento.

La ejecutante pretende **ENRIQUECERSE SIN JUSTA CAUSA**, o sea, sin haber cumplido a cabalidad con el contrato.

Por esta razón, no se encuentran cumplidos a cabalidad los requisitos para ejercer la presente acción porque para iniciar la presente acción la ejecutante debía cumplir con el objeto del contrato para después ahí si tener la potestad para ejercerla y cobrar tal pagaré.

"COBRO DE LO NO DEBIDO"

La entidad ejecutante está cobrando un dinero que no se le adeuda a ésta ni tampoco mi cliente se la adeuda a ninguna entidad,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Código General del Proceso: artículos 100, 430 y 442.

Código de Comercio: artículo 784.

PRUEBAS

1. Copia de la promesa de compraventa.



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

2. Pantallazo de correos electrónicos en donde se evidencia tanto el cobro de los dineros por impuestos prediales y el PAGO de los mismos.
3. Comprobantes de pago de los valores cobrados por la entidad ejecutada.
4. Copia de la escritura pública del bien inmueble relacionado con el fin de que se verifiquen las fechas que se estipularon y las fechas en que se perfeccionó el negocio jurídico.
5. Pantallazos de correo electrónico en donde se evidencia el incumplimiento de las obligaciones de la ejecutante.

ANEXOS

Se anexan los documentos que militan como pruebas.

NOTIFICACIONES

Las comunicaciones o notificaciones son las mismas que militan en la demanda como para ejecutante y ejecutada.

A este servidor se le podrá notificar en la secretaría de su despacho o en la Calle 63 A No. 16-35 en Bogotá D.C.

Correo electrónico: joseportojuridica@gmail.com

Quien suscribe.

Cordialmente,

JOSE EDUARDO PORTO MUÑOZ
C.C. No. 1.100.624.485
T.P. No. 264618 del C.S.J.



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



SOLICITUD DE COMPRA

FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.

FECHA: Noviembre 30 de 2015

MESSINA	LOTE No. 10	Precio Lote : \$ 383.046.900
AREA LOTE: 1,445.46 M2		Precio Total: \$ 383.046.900
VALOR m2: \$ 265.000		El precio rige únicamente y exclusivamente para esta agrupación
SOCIO(S) PENALISA: SI ☐ NO ☒ X	SUBCONJUNTO:	CASA:

INFORMACIÓN PERSONA NATURAL

	SOLICITANTE No. 1	SOLICITANTE No. 2
NOMBRE:	NELSY LIDIA CRUZ SUAREZ	
C.C.No.:	51.978.434	
FECHA DE NACIMIENTO:	13 Oct 1971	
ESTADO CIVIL:	CSCV	
DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA:	Km 33 Vía Bogotá Tunja parcelación	Aposentos Cs 335 Bis
TELÉFONOS:	3012776440 - 8788716	
CORREO ELECTRÓNICO:	ingnelycruz@hotmail.com	
ACTIVIDAD LABORAL U OCUPACIÓN:	Rentista de Capital	
INDEPENDIENTE O EMPLEADO:		
EMPRESA:		
INGRESO MENSUAL:	\$ 40.000.000	
INGRESO OTROS:		
PATRIMONIO DETALLE:		
PATRIMONIO VALOR:	\$ 3.000.000.000	

CUOTA INICIAL:	\$ 383.046.900
CREDITO BANCO:	
VALOR TOTAL:	\$ 383.046.900
GASTOS ADICIONALES DE INVERSION APROXIMADOS:	9.577.000
INTERESES DE SUBROGACION LIQUIDADOS AL 1.5%:	

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL

CUOTA	FECHA DE PAGO	OBSERVACIONES	VALOR
1	30-11-2015	Dinero consignado	\$ 20.000.000
2	31-12-2015		\$ 17.152.345
3	30-01-2016		\$ 17.152.345
4	28-02-2016		\$ 17.152.345
5	30-03-2016		\$ 17.152.345
6	30-04-2016		\$ 17.152.345
7	30-05-2016		\$ 17.152.345
8	30-06-2016		\$ 17.152.345
9	30-07-2016		\$ 17.152.345
10	30-08-2016		\$ 17.152.345
11	30-09-2016		\$ 208.675.795
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

Firma de la Promesa de Compraventa: Yo (nosotros) me (nos) obligo (amos) al pago de las sumas aquí establecidas, en las fechas anteriormente señaladas y a firmar la Promesa de Compraventa dentro del plazo que me indique la sociedad vendedora, mediante comunicación dirigida por correo certificado, que será enviada una vez la sociedad vendedora lo determine. De no obtenerse la firma en el citado documento y si no se pagaren oportunamente las sumas aquí establecidas, éstas devengarán intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la ley, hasta su pago, lo anterior sin perjuicio de que ante el incumplimiento de las obligaciones por mi (nosotros) adquirida (s) la sociedad vendedora opte por resolver el contrato, sin necesidad de declaración judicial, haciendo suya la suma de **\$25.000.000** (Veinticinco millones de pesos) pudiendo en consecuencia, disponer libremente del (los) inmueble (s).

Fecha Programada de Escritura Octubre 14 de 2016
Fecha programada de entrega Octubre 14 de 2016

Yo (nosotros) en calidad de solicitante(s) acepto (amos) desde ahora cualquier cambio en la fecha sugerida de entrega, la cual me (nos) será informada por la sociedad vendedora.

Declaraciones: El (los) solicitante (s) declaro (amos): **1)** Que manifiesto (amos) mi nuestra intención de adquirir los inmuebles que se detallan en el presente documento perteneciente (s) al proyecto Puerto Peñalisa, así como de ser admitido como asociado de la corporación Club Puerto Peñalisa, conforme a las instrucciones que para el efecto señale la sociedad vendedora. **2)** Que dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de la presente solicitud de compra Peñalisa de Entre Ríos S. A. en liquidación deberá dar respuesta sobre la aceptación de las condiciones del hágocio definidas en este documento y sobre mi (nuestra) admisión a la corporación Club Puerto Peñalisa, Peñalisa de Entre Ríos S.A. en liquidación deberá devolver el cheque recibido dentro de los 15 días hábiles siguientes, sin estar obligada a reconocer algún tipo de interés o indemnización. **3)** Que tanto mi (nuestra) actividad, profesión u oficio es lícita y la ejerzo (emos) dentro de los marcos legales, declaro (amos) que los dineros con los que se realiza la presente solicitud y con los que se pagará el precio total de la compra provienen de Nuestra **ACTIVIDAD ECONOMICA**, actividad (es) que no se encuentra (n) dentro de las contempladas en el Código Penal colombiano, como ilícita (s). **4)** Que la información aquí consignada corresponde a lo manifestado por mí (nosotros). **5)** Que conozco (emos) y acepto (amos) la ubicación del (los) inmueble(s) señalados en el presente documento. **6)** Que los pagos los reportaré (mos) a la oficina principal de la sociedad vendedora, ubicada en la Avenida Calle 72 No. 6 - 30 Piso 3 de la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico vgomez@mazuera.com, a fin de llevar un adecuado control. **7)** Que me (nos) comprometo (s) a notificar cualquier cambio a mi (nuestra) información personal aquí consignada. **8)** Que autorizo (amos) de manera irrevocable a FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. para consultar mi (nuestra) información en las centrales de riesgo. **9)** Que los gastos notariales que se ocasionen por el otorgamiento del contrato de compraventa, serán a cargo de ambas partes en igual proporción (50% cada uno), el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes a la venta y todos los correspondientes a la hipoteca (si es el caso) serán de cargo exclusivo del (los) comprador (es). **10)** Que conozco (emos) y acepto (amos) que la presente solicitud de compra así como la promesa de compraventa que celebraré (mos) en virtud de la presente solicitud no se podrá (n) ceder a ningún título. **11)** Que conozco (emos) y acepto (amos) que la suma que entregaré (mos) a título de arras para los efectos establecidos en la promesa de compraventa corresponderán al 15% del valor total de compra, suma que se aproximará al múltiplo más cercano, esta es la suma de **\$ 57.457.035** (Cincuenta y siete Millones Cuatrocientos cincuenta y siete Mil treinta y cinco pesos MCTE). **12)** Que conozco (emos) y acepto (amos) que el predio objeto de la presente solicitud de separación es un lote en el cual se construirá una vivienda recreacional familiar, que hará parte del Proyecto Puerto Peñalisa. **13)** Que igualmente conozco (emos) que la presente solicitud de compra incluye una acción tipo A de la Corporación Club Puerto Peñalisa, que me (nos) conferirá el título de asociado (s) y el derecho de utilizar los servicios que dicha Corporación ofrezca, servicios que declaro (amos) conocer y aceptar plenamente. Por medio del presente documento declaro (amos) expresamente saber que dicha acción es indivisible con el lote y por lo tanto no puede ser objeto de negociación separada. **14)** Que conozco (emos) y acepto (amos) que para la activación de la acción cuento (amos) con un plazo máximo de 18 meses a partir de la firma de la escritura pública que perfeccione la promesa de compraventa, o de un tiempo menor en el evento en que la casa se construya antes de manera tal que resulte habitable. **15)** Que me (nos) comprometo (amos) a respetar y cumplir estrictamente las normas y procedimientos urbanísticos y arquitectónicos, establecidos por Fernando Mazuera y Cia. S.A. (antes Peñalisa de Entre Ríos S.A. y/o Promotora Andina de Recreación S.A.) y/o Corporación Club Puerto Peñalisa, y en todo caso conforme con el ordenamiento jurídico respectivo, para el diseño de las construcciones privadas, por tratarse de un diseño basado en el Reglamento de Arquitectura y Construcción del Subconjunto. **16)** Que conozco (emos) y acepto (amos) que cualquier proyecto privado de construcción que desee (amos) desarrollar requiere la aprobación previa de Fernando Mazuera y Cia. S.A. la cual se reserva el derecho de rechazarlo total o parcialmente, con el objeto de preservar la armonía del Subconjunto y buscar la protección y el beneficio mutuo de todos los copropietarios, para tal fin declaro (amos) que acepto (amos) someter de manera previa a la iniciación de la construcción, los planos técnicos y arquitectónicos a un Comité nombrado por Fernando Mazuera y Cia. S.A. y que acogeré (amos) en su totalidad las recomendaciones efectuadas por el Comité, o las objeciones que pudiere efectuar sobre mi (nuestro) proyecto. **17)** La fecha para otorgar escritura sobre los inmuebles del asunto será la indicada en la promesa de compraventa. De no otorgarse la misma por mí (nuestra) se generan gastos adicionales a la negociación.

OBSERVACIONES: Forma de pago autorizada por Gerencia Comercial.

NOTA: LAS PARTES CONTRATANTES CONVIENEN QUE EL PRESENTE PLAN DE PAGOS ESTARA SUJETO A REVISION POR PARTE DE LA GERENCIA COMERCIAL

FIRMA DEL SOLICITANTE:

C.C.

FIRMA DEL SOLICITANTE:

C.C.

ASESOR COMERCIAL:

APROBADO POR:



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



SOLICITUD DE COMPRA PEÑALISA DE ENTRE RIOS S.A EN LIQUIDACION

FECHA:	Noviembre 30 de 2015
MESSINA	ACCION TIPO A LOTE : 10
	Precio Accion : \$ 70.000.000
SOCIO(S) PEÑALISA:	SI ☐ NO ☐ SUBCONJUNTO: CASA:

INFORMACIÓN PERSONA NATURAL

	SOLICITANTE No. 1	SOLICITANTE No. 2
NOMBRE:	NELSY LIDIA CRUZ SUAREZ	
C.C.Nº:	51.978.434	
FECHA DE NACIMIENTO:	13 Oct 1971	
ESTADO CIVIL:	CSCV	
DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA:	Km 33 Vía Bogotá Tunja parcelación	
TELÉFONOS:	3012776440 - 8788716	
CORREO ELECTRÓNICO:	ingnelysycruz@hotmail.com	
ACTIVIDAD LABORAL U OCUPACIÓN:	Rentista de Capital	
INDEPENDIENTE O EMPLEADO:		
EMPRESA:		
INGRESO MENSUAL:	\$ 40.000.000	
INGRESO OTROS:		
PATRIMONIO DETALLE:		
PATRIMONIO VALOR:	\$ 3.000.000.000	

CUOTA INICIAL:	\$ 70.000.000
CREDITO BANCO:	
VALOR TOTAL:	\$ 70.000.000
GASTOS ADICIONALES DE INVERSION:	\$ 1.750.000
INTERESES DE SUBROGACION LIQUIDADOS AL 1.5%:	\$

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL

CUOTA	FECHA DE PAGO	OBSERVACIONES	VALOR
1	30-11-2015	Dinero Consignado	\$ 10.000.000
2	31-12-2015		\$ 2.500.000
3	30-01-2016		\$ 2.500.000
4	28-02-2016		\$ 2.500.000
5	30-03-2016		\$ 2.500.000
6	30-04-2016		\$ 2.500.000
7	30-05-2016		\$ 2.500.000
8	30-06-2016		\$ 2.500.000
9	30-07-2016		\$ 2.500.000
10	30-08-2016		\$ 2.500.000
11	30-09-2016		\$ 37.500.000
12			\$
13			\$
14			\$
15			\$
16			\$
17			\$
18			\$
19			\$



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

Firma de Compraventa: Yo (nosotros) me (nos) obligo (amos) al pago de las sumas aquí establecidas, en las fechas anteriormente señaladas y a firmar la Compraventa dentro del plazo que me indique la sociedad vendedora mediante comunicación dirigida por correo certificado, que será enviada una vez la sociedad vendedora lo determine. Si no se pagaren oportunamente las sumas aquí establecidas, éstas devengarán intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la ley, hasta su pago; lo anterior sin perjuicio de que ante el incumplimiento de las obligaciones por mi (nosotros) adquirida (s) la sociedad vendedora opte por resolver el contrato, sin necesidad de declaración judicial, haciendo suya la suma correspondiente a **\$5.000.000** (Cinco Millones de Pesos MCTE) pudiendo en consecuencia, disponer libremente de la acción. En el caso que los dineros pagados a Peñalisa de Entre Ríos S.A en liquidación por mi (nosotros), no alcanzaren para completar el valor anteriormente indicado, el presente documento prestará mérito ejecutivo en favor de Peñalisa de Entre Ríos S.A en liquidación y mi (nuestra) contra, para perseguir judicial y/o extrajudicialmente la suma faltante para completar dicho valor. En este evento se le aplicarán al presente documento las normas referentes al pagaré establecidas en el ordenamiento jurídico colombiano.

Fecha Programada de la Compraventa : Yo (nosotros) en calidad de solicitante(s) acepto (amos) desde ahora cualquier cambio en la fecha sugenda de entrega, la cual me (nos) será informada por la sociedad vendedora.

Declaraciones: El (los) solicitante (s) declaro (amos): **1)** Que manifiesto (amos) nuestra intención de adquirir una acción tipo A, que se detalla (n) en el presente documento perteneciente (s) al proyecto Puerto Peñalisa, así como de ser admitido (s) como asociado (s) de la corporación Club puerto Peñalisa, conforme a las instrucciones que en el efecto señale la sociedad vendedora. **2)** Que tanto mi (nuestra) actividad, profesión u oficio es lícita y la ejerzo (emos) dentro de los marcos legales, declaro (amos) que los dineros con los que se realiza la presente solicitud y con los que se pagará el precio total de la compra provienen de ACTIVIDAD ECONOMICA, actividad (es) que no se encuentra (n) dentro de las contempladas en el Código Penal colombiano, como ilícita (s) **3)** Que la información aquí consignada corresponde a lo manifestado por mi (nosotros). **4)** Que los pagos los reportaré (mos) a la oficina principal de la sociedad vendedora, ubicada en la Avda Calle 72 No. 6 - 30 o vía fax al número 3172266 y al correo electrónico mpomez@mazuera.com, a fin de llevar un adecuado control. **5)** Que me (nos) comprometo (s) a notificar cualquier cambio a mi (nuestra) información personal aquí consignada. **6)** Que autorizo (amos) de manera irrevocable a FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A para consultar mi (nuestra) información en las centrales de riesgo. **7)** Que los gastos que se ocasionen por el otorgamiento del contrato de compraventa, serán a cargo de ambas partes en igual proporción (50% cada uno). **8)** Que conozco (emos) y acepto (amos) que el presente documento así como la compraventa que celebraré (mos) en virtud de la presente solicitud no se podrá (n) ceder a ningún título. **9)** Acepto (amos) que al momento de la firma de la compraventa se establezca como cláusula penal por incumplimiento la suma del 15% sobre el precio total de venta del valor total de compra, suma que se aproximará al múltiplo más cercano, esta es la suma de **\$10.500.000** (Diez Millones Quinientos Mil pesos MCTE). **10)** Que igualmente conozco (emos) que la presente solicitud de compra incluye una acción tipo A de la Corporación Club Puerto Peñalisa que me (nos) conferirá el título de asociado (s) y el derecho de utilizar los servicios que dicha Corporación ofrezca, servicios que declaro (amos) conocer y aceptar plenamente. Por medio del presente documento declaro (amos) expresamente saber que dicha acción es indivisible con el lote y por lo tanto no puede ser objeto de negociación separada. **11)** Igualmente manifiesto (amos) que asumo (imos) cualquier mayor valor que se cause o liquide a partir de la firma del presente documento el cual correrá por mi (nuestra) cuenta, dado que declaro (amos) conocer que dicho valor no se incluye por la sociedad vendedora en el precio de venta.

OBSERVACIONES:

NOTA: LAS PARTES CONTRATANTES CONVIENEN QUE EL PRESENTE PLAN DE PAGOS ESTARA SUJETO A REVISION POR PARTE DE LA GERENCIA COMERCIAL.

FIRMA DEL SOLICITANTE:

C.C.

51978437

FIRMA DEL SOLICITANTE:

C.C.

ASESOR COMERCIAL:

APROBADO POR:

22



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

RECIBO X TRANSACCION 10-04-11 2015/11/27

EL ASESORADO D/O
44157637 \$ 150000000 NO
No. 1. Deposito en Cuentas 150000000
CIB \$ 6.716.900 \$
\$ 200.000.000 \$

Valor \$ 69000000

6.716,90 \$ 103.100

COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

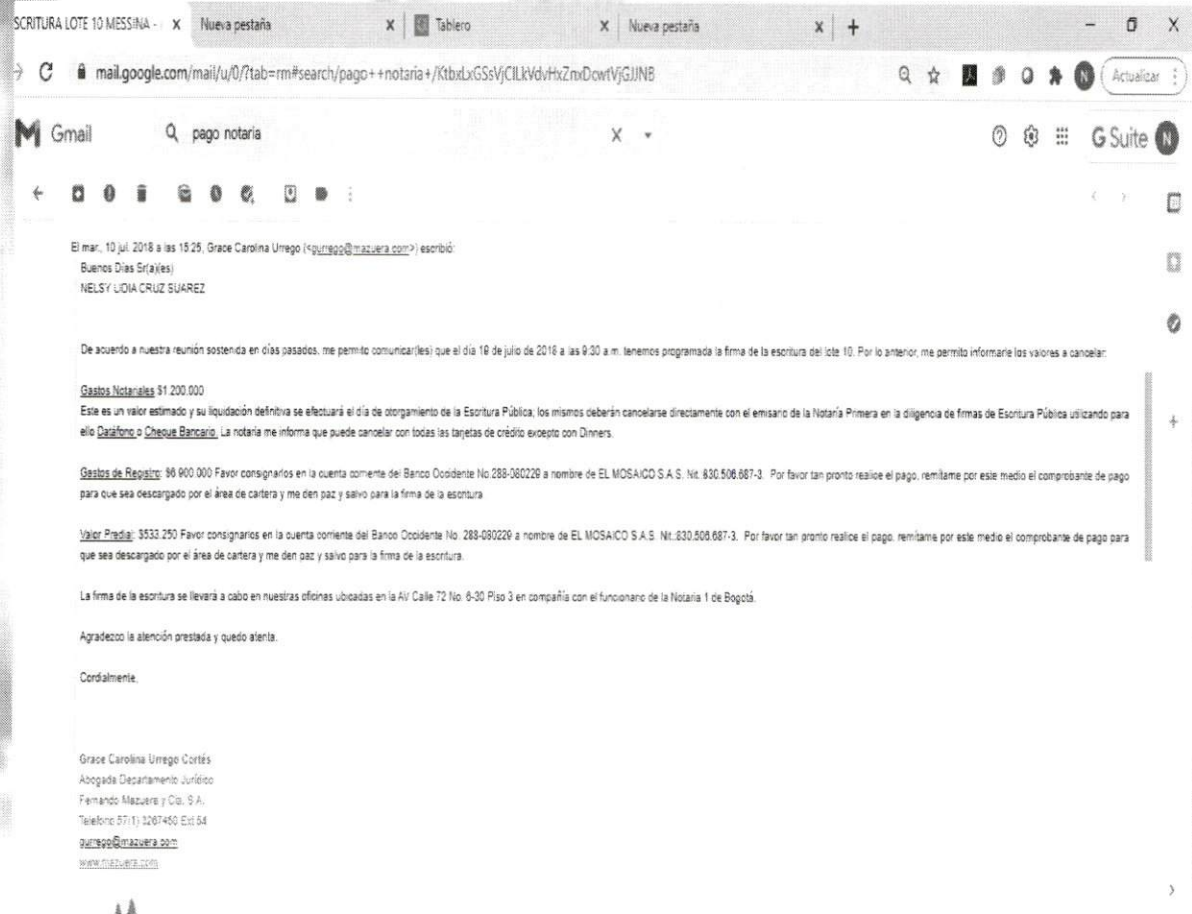
RECIBO X TRANSACCION 10-04-11 2015/11/27

EL ASESORADO D/O
44157637 \$ 150000000 NO
No. 1. Deposito en Cuentas 150000000
CIB \$ 533.250 \$
\$ 200.000.000 \$

Valor \$ 533250



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



29



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



jose porto <joseportojuridica@gmail.co

Fwd: ADJUNTO COMUNICACION DE LA ADMINISTRACIÓN SUBCONJUNTO MESSINAS

1 mensaje

Nelsy Cruz <nelsy.cruz@nc-ing.com>
Para: jose porto <joseportojuridica@gmail.com>

23 de noviembre de 2020 a las 16

----- Forwarded message -----

De: Ismail Seyam <ing.seyam@nc-ing.com>
Date: lun, 23 nov 2020 a las 15:28
Subject: Fwd: ADJUNTO COMUNICACION DE LA ADMINISTRACIÓN SUBCONJUNTO MESSINAS
To: Nelsy Cruz <nelsy.cruz@nc-ing.com>

----- Forwarded message -----

De: Nelsy Cruz <nelsy.cruz@nc-ing.com>
Date: vie, 8 feb 2019 a las 17:01
Subject: Re: ADJUNTO COMUNICACION DE LA ADMINISTRACIÓN SUBCONJUNTO MESSINAS
To: JEFE DE FACTURACION Y CARTERA <facturacion@clubpuertopenalisa.com>, Ismail Seyam <ing.seyam@nc-ing.com>

Buenas tardes
Respetado Doctor

El día de mañana realizare el pago correspondiente al mes de enero 2019 y de febrero 2019 toda vez que NO hemos podido concertar y/o aclarar los pagos con la constructora de los meses anteriores y mas teniendo en cuenta a mi nunca me han permitido el ingreso a Puerto Peñalisa e información dada por los señores de la portería que ellos muy gentilmente verificaron en la planilla el día 3 de enero que me acerque al condominio Mazuera
Agradezco su comprensión y colaboración

Sin otro particular

Nelsy C

El vie., 8 feb. 2019 a las 16:54, JEFE DE FACTURACION Y CARTERA (<facturacion@clubpuertopenalisa.com>) escribió:

Cordialmente,



MILENA CESPEDES RIVERA
Jefe de Facturación y Cartera
CORPORACION CLUB PUERTO PEÑALISA
Teléfonos +57 8390030 Ext: 210 - 209
Cel. 310 5852586
KM 5 VIA GIRARDOT - MELGAR
facturacion@clubpuertopenalisa.com



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



Fwd: PRUEBA IMPORTANTE DE
PEÑALISA ESCRITURA LOTE 10
MESSINA Recibidos



Nelsy Cruz 23 de nov.
para yo ▾



----- Forwarded message -----
De: **Nelsy Cruz** <nelsy.cruz@nc-ing.com>
Date: jue, 8 oct 2020 a las 12:24
Subject: ESCRITURA LOTE 10 MESSINA
To: Grace Carolina Urrego
<gurrego@mazuera.com>

Respetada Señora Grace

la presente tiene como fin solicitar copia de la
escritura del lote messina
10 que fue realizada en las instalaciones suyas
copia de los prediales y valorización que
nosotros pagamos
solicitamos de manera pronta nos pueda
colaborar con el numero catastral del inmueble
a la fecha no hemos podido pagar el predial

gracias

Nelsy Cruz
propietario
cc. 51978434
Messina 10



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



El mar., 10 jul. 2018 a las 15:25, Grace Carolina Urrego (<gurrego@mazuera.com>) escribió:

Buenos Días Sr(a)(es)

NELSY LIDIA CRUZ SUAREZ

De acuerdo a nuestra reunión sostenida en días pasados, me permito comunicar(les) que el día 19 de julio de 2018 a las 9:30 a.m. tenemos programada la firma de la escritura del lote 10. Por lo anterior, me permito informarle los valores a cancelar:

Gastos Notariales:\$1.200.000

Este es un valor estimado y su liquidación definitiva se efectuará el día de otorgamiento de la Escritura Pública; los mismos deberán cancelarse directamente con el emisario de la Notaría Primera en la diligencia de firmas de Escritura Pública utilizando para ello Datáfono o Cheque Bancario. La notaria me informa que puede cancelar con todas las tarjetas de crédito excepto con Dinners.



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



Gastos de Registro: \$6.900.000 Favor consignarlos en la cuenta corriente del Banco Occidente No.288-080229 a nombre de EL MOSAICO S.A.S. Nit.:830.506.687-3. Por favor tan pronto realice el pago, remítame por este medio el comprobante de pago para que sea descargado por el área de cartera y me den paz y salvo para la firma de la escritura.

Valor Predial: \$533.250 Favor consignarlos en la cuenta corriente del Banco Occidente No. 288-080229 a nombre de EL MOSAICO S.A.S. Nit.:830.506.687-3. Por favor tan pronto realice el pago, remítame por este medio el comprobante de pago para que sea descargado por el área de cartera y me den paz y salvo para la firma de la escritura.

La firma de la escritura se llevará a cabo en nuestras oficinas ubicadas en la AV Calle 72 No. 6-30 Piso 3 en compañía con el funcionario de la Notaria 1 de Bogotá.

Agradezco la atención prestada y quedo atenta.

Cordialmente,

31



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



cartera y me den paz y salvo para la firma de la escritura.

La firma de la escritura se llevará a cabo en nuestras oficinas ubicadas en la AV Calle 72 No. 6-30 Piso 3 en compañía con el funcionario de la Notaria 1 de Bogotá.

Agradezco la atención prestada y quedo atenta.

Cordialmente,

Grace Carolina Urrego Cortés
Abogada Departamento Jurídico
Fernando Mazuera y Cia. S.A.
Telefono 57(1) 3267450 Ext 54
gurrego@mazuera.com
www.mazuera.com



...



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706



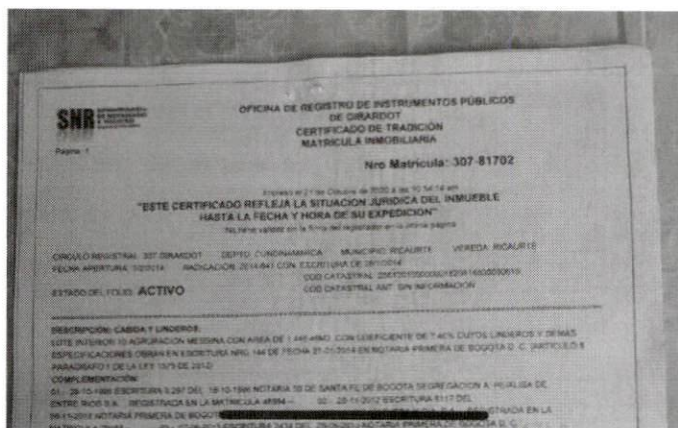
----- Forwarded message -----
De: **Beatriz Padron** <bpadron@mazuera.com>
Date: mié, 28 oct 2020 a las 15:21
Subject: Escritura registrada lote 10 Messina
To: Nelsy Cruz <nelsy.cruz@nc-ing.com>

Señora Nelsy muy buenas tardes en archivo adjunto nos permitimos remitir copia del certificado de tradición y libertad del lote 10 de Messina, la escritura se encuentra registrada para ser enviada a la dirección que usted nos indique. Agradezco por este medio nos confirme la dirección para hacer llegar el citado documento.

Cordialmente,

Beatriz Padrón Zuluaga

Fernando Mazuera & Cía
Telefono 57(1) 3267450
bpadron@mazuera.com





32

JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

Página: 2

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 307-81702

Impreso el 21 de Octubre de 2020 a las 10:54:14 am

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 28/1/2014 Radicación 2014-641
DOC. ESCRITURA 144 DEL: 21/1/2014 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MESSINA-FIDUBOGOTA) X NIT. #8300558977

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 5/2/2015 Radicación 2015-834
DOC. ESCRITURA 1808 DEL: 30/4/2014 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 495.236.388
Se cancela la anotación No. 2
ESPECIFICACION: CANCELACION 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES --CANCELACION HIPOTECA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. NIT# 8600358275
A: FIDUCIARIA BOGOTA S. A.(VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MESSINA-FIDUBOGOTA) NIT. #8300558977

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 5/2/2015 Radicación 2015-835
DOC. ESCRITURA 6470 DEL: 18/12/2014 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO 0901 ACLARACION - ESCRITURA #1808 DE 30-04-2014 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE CITAR CORRECTAMENTE LOS NIT DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. NIT# 8600358275
DE: FIDUCIARIA BOGOTA S. A.(VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MESSINA-FIDUBOGOTA) NIT. #8300558977

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 16/10/2020 Radicación 2020-307-6-5138
DOC. ESCRITURA 3599 DEL: 29/11/2018 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 383.046.900
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUCIARIA BOGOTA S. A.(VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MESSINA-FIDUBOGOTA NIT 8300558977
A: CRUZ SUAREZ NELSY LIDIA CC# 51978434 X
A: POVEDA CRUZ LAURA XIMENA NUIP 1000943500 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 79630 Impreso por: 79631

TURNO: 2020-307-1-36594 FECHA: 16/10/2020

NIS: OTCV9Vruxun6HLfdC6dRvkRtAexhsoohQsJ9OqGfj6P5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: GIRARDOT



JOSE PORTO MUÑOZ
ABOGADO ESPECIALISTA
JOSEPORTOJURIDICA@GMAIL.COM
3017952706

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3

Nro Matricula: 307-81702

Impreso el 21 de Octubre de 2020 a las 10:54:14 am

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

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

[Firma]

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL CRESCENCIO GONZALEZ RODRIGUEZ

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

BOGOTÁ, D.C.

1. El presente instrumento es copia, o anterior, o encuentra ejecutoriada.

2. Se declara el recurso de reposición:

3. Se declara anterior, fecho parte(s) si:

4. Se declara anterior, fecho parte(s) si:

5. Se declara anterior, fecho parte(s) si:

6. Se declara anterior, fecho parte(s) si:

7. Se declara anterior, fecho parte(s) si:

8. Se declara anterior, fecho parte(s) si:

9. Se declara anterior, fecho parte(s) si:

10. Otro

contesta demanda y propone excepciones dentro del término.

2020

BOGOTÁ, D.C.

Secretario