

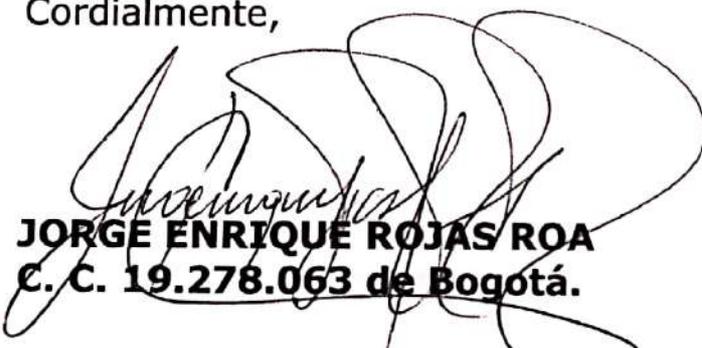
Señor(a)  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ZIPAQUIRÁ CUNDINAMARCA.**

**REF: PERTENENCIA 2020 - 00043  
DE: ELI MUÑOZ SIERRA  
CONTRA : JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**

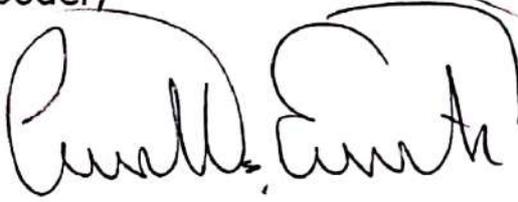
**JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, manifiesto que **OTORGO PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al Abogado **EVERTH CEBALLOS SALGADO**, identificado con C.C. 19.469.849 de Bogotá, y con T. P. 136686 del Consejo Superior de la Judicatura, para que ejerza mi defensa dentro del referenciado.

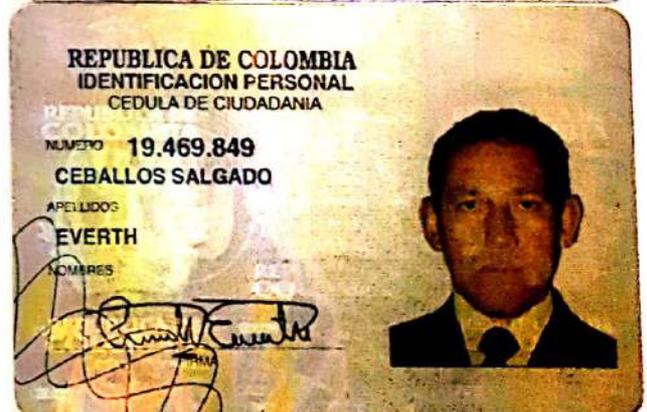
Mi Apoderado queda facultado para todos los efectos que le confiere la ley.

Cordialmente,

  
**JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**  
C. C. 19.278.063 de Bogotá.

Acepto poder,

  
**EVERTH CEBALLOS SALGADO**  
C.C. 19.469.849 de Bogotá  
T. P. 136686 del Consejo Superior de la Judicatura



**Dir. AVENIDA JIMENEZ N° 10 – 58, OF. 416, BOGOTÁ.  
TEL. 3138073325, email. [everthabogado@hotmail.com](mailto:everthabogado@hotmail.com).**

**Señor**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**ZIPAQUIRA CUNDINAMARCA**  
**E. S. D.**

**REF: PERTENENCIA 2020 – 00043**  
**DE: ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA**  
**CONTRA: JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**

**EVERTH CEBALLOS SALGADO**, Abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como **APODERADO JUDICIAL** del señor **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA** de acuerdo al poder adjunto, con el debido respeto me permito **DESCORRER TRASLADO DE LA DEMANDA** tal como sigue:

### **DE LA NOTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR DEMANDA**

Se tiene que mediante auto del 22 de octubre de 2020, se emite auto donde se notifica a este extremo procesal por conducta concluyente.

Se surte la notificación mediante el estado del 23 de Octubre de 2020 y se dispone que: **Observación:** SE RECUERDA A LA PARTE DEMANDADA QUE AL TENOR DE LOS SENALADO POR EL INCISO 2 DEL ARTICULO 91, PUEDE SOLICITAR A LA SECRETARIA DEL JUZGADO LA REPRODUCCION DE LA DEMANDA Y SUS ANEXOS....

El artículo 91 inciso 2° del C.G.P. señala:

*“ARTÍCULO 91. TRASLADO DE LA DEMANDA. En el auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo se ordenará su traslado al demandado, salvo disposición en contrario.*

*El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, de copia de la demanda y sus anexos al demandado, a su representante o apoderado, o al curador ad litem. Cuando la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago se surta por conducta concluyente, por aviso, o mediante comisionado, el demandado podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la*

*demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzarán a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda.”*

Así las cosas, el término para contestar la demanda se contabiliza desde los tres días posteriores al estado del 23 de Octubre, para lo cual, se tiene que el término de los 20 días vence el día 27 de Noviembre y en consecuencia se radica esta contestación dentro del término de ley.

## **FRENTE A LOS HECHOS**

### **AL HECHO 1.1: ES CIERTO.**

**AL HECHO 1.2: NO ES CIERTO.** El demandante miente al señalar que ostenta la posesión del inmueble desde el 1º de Septiembre de 2008 y hasta la fecha. Desde ahora podemos afirmar que **NO** la tiene, por lo menos desde el 28 de Enero del año 2014, fecha en que mi poderdante JORGE ENRIQUE ROJAS ROA adquirió el 49.26% del inmueble por medio de la escritura pública N° 304 del 28 de enero de 2014.

De igual forma, Mi poderdante señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA adquirió el 50.74% del inmueble por medio de la escritura pública N° 2739 del 20 de Mayo de 2014.

Para la compra del inmueble por parte de mi poderdante, éste visitó el predio desde el mes de diciembre de 2013 para conocer de vista lo que iba a adquirir.

Igualmente, recorrió el predio en compañía del señor LUIS FERNANDO MANTILLA y se procedió a la negociación.

Por lo anterior, no tiene lógica que mi poderdante haya adquirido un inmueble con posesión, tanto así que el aquí demandante nunca se opuso a la compra que hizo mi poderdante.

Así, el aquí demandante no estaba para esa época en el predio y si alguna vez estuvo allí, para finales del año 2013 ya no lo estaba.

El demandante allega con esta demanda un contrato de arrendamiento que presuntamente suscribió con el señor CARLOS ALBERTO SALAZAR TAMAYO el día 15 de enero de 2009, documento que no se considera idóneo, pues no está autenticado como para demostrar que en efecto se suscribió en aquella época.

Ahora bien, el demandante señala en este hecho, que:

en el hecho N° uno (1°) en calidad de poseedor desde el 1° de septiembre de 2008, cuando el señor JOSE HORACIO MANTILLA CELIS le entregó la posesión en forma real y material por una negociación celebrada entre ellos y desde esa fecha

La anterior afirmación NO ES CIERTA, carece de fundamento fáctico y jurídico, primero, por cuanto el demandante dice que el señor JOSE HORACIO MANTILLA CELIS le entregó la posesión en forma real y material por una negociación, pero no señala qué clase de negociación realizó con el señor JOSE HORACIO MANTILLA y segundo, el demandante no aporta ningún documento donde conste dicha negociación ni donde conste que le fue entregada dicha posesión ni a título de qué, situación que se torna bastante sospechosa, dado que se está hablando de un predio de 70 fanegadas que exige la suscripción de una documentación idónea y solemne.

De otra parte, el demandante asevera que:

La posesión ameritada en el hecho anterior, excede los 10 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

Lo anterior carece de veracidad porque el demandante no ha tenido el inmueble por el espacio de tiempo de los 10 años que dice tenerlo, dado que mi poderdante adquirió el inmueble desde el año 2014 y el día 18 de febrero de ese mismo año, suscribió contrato de arrendamiento a la sociedad de comercio que le vendió es decir, a INVERSIONES NORSA SAS, y a la señora LILIANA MANTILLA VELEZ, cuyo representante legal fue también el señor LUIS FERNANDO MANTILLA, tal como se puede demostrar en las escrituras públicas arriba mencionadas, las cuales ya obran en el plenario, pero serán aportadas de nuevo para que sean controvertidas dentro de este litigio.

**AL HECHO 1.3: NO ES CIERTO.** El demandante señala que:

1.3.- La posesión desplegada en la finca Guanahani por mi Mandante, ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por mi mandante, que ha ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del suelo, consistente, entre otros hechos ostensibles, en el levantamiento y mantenimiento de cierros, hechura y limpieza de potreros, cría y ceba de ganados, construcción de abrevaderos, saladeros y demás instalaciones que demanda el ejercicio de la actividad ganadera, además de arrendar potreros para cultivos de papa, arveja, zanahoria, lechuga y hortalizas propias de la región, reparación general de la casa de habitación principal.

No es cierto y veamos porqué:

El señor ELI MUÑOZ SIERRA asevera que tiene la posesión desde el 1º de Septiembre del año 2008 de manera ininterrumpida y ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, pero como se ha dicho, para el mes de diciembre del año 2013, época en que mi mandante empezó a visitar el predio en compañía del señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, no había ninguna persona en el predio que se hubiera presentado como poseedor, ni tampoco la finca se encontraba bajo explotación económica.

De otra parte, tampoco había actividad ganadera ni cultivos de papa, ni ninguna otra clase de hortalizas de las que menciona el demandante.

No es cierto tampoco, que el aquí demandante haya hecho mejoras dentro del predio, por lo menos no desde el año 2014, toda vez que mi poderdante recibió el inmueble en las condiciones como se encontraba y como cuerpo cierto.

No se recibió con ninguna clase de cultivo ni con semovientes ni con ninguna clase de explotación económica, pues de haber existido, se habrían hecho las aclaraciones para la entrega del inmueble.

Ahora bien, el demandante asevera que realizó mejoras al inmueble, pero no acredita ni siquiera de manera sumaria, a través de documentos, los gastos que hizo para remodelar totalmente la casa principal, de las pesebreras, y demás mejoras que falazmente señala.

Es peregrina la forma en que el demandante eleva la presente demanda, aportando informaciones falsas, sin soporte documental, incluso desde la génesis del negocio que dice haber hecho con el señor HORACIO MANTILLA.

En el decurso del proceso se demostrará diáfano, que el aquí demandante falta a la verdad cuando señala que ha ostentado la posesión por más de diez años de manera ininterrumpida y que la presunta posesión la ha ejercido de manera pacífica y tranquila.

Mírese que el demandante se contradice cuando asevera que ha ejercido la posesión de manera quieta pacífica y tranquila, empero está allegando con esta demanda escritos donde sienta inconformidad por cuanto, supuestamente, el señor JOSE HORACIO MANTILLA CELIS hipotecó la finca sin su

consentimiento y habiéndole entregado el predio por “un negocio” que hicieron.

De igual forma, el demandante allega a esta demanda una carta fechada el 09 de mayo de 2012, donde se queja porque el señor JOSE HORACIO MANTILLA CELIS, vendió la finca a la sociedad de comercio INVERSIONES NORSA SAS, presuntamente por venta ficticia o simulada.

Lo anterior demuestra entonces, que la supuesta posesión del demandante no era tan tranquila ni pacífica, pues nada más y nada menos que quien presuntamente le entregó el predio, lo vendió a otro y el aquí demandante no elevó ninguna acción judicial, simplemente envió una presunta carta y no realizó ninguna otra reclamación.

Nótese igualmente, que el señor demandante no hizo ningún reclamo cuando mi poderdante JORGE ENRIQUE ROJAS ROA adquirió el predio ni elevó ninguna acción ni aparece en el panorama desde el año 2014, pero sí ahora y por una sencilla razón: Los ocupantes y arrendatarios del predio lo dejaron entrar para que demande de manera fraudulenta para convencer al señor Juez de esta causa para que le adjudique el predio del que no es poseedor.

Para empezar, este extremo procesal se permite enunciar y explicar cronológicamente, una serie de documentación que desvirtúa los dichos del aquí demandante así:

A.-) Conforme al contrato de arrendamiento fechado el 18 de febrero de 2014, mi poderdante, el señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA entregó a título de arrendamiento a la sociedad de comercio “INVERSIONES NORSA S.A.S”, identificada con NIT 900.398.466-1 el inmueble objeto de esta demanda.

Dicho contrato fue debidamente suscrito y autenticado por el representante legal de la sociedad de comercio INVERSIONES NORSA SAS, el señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, a quien se le dejó en arrendamiento dicho predio para que lo explotara económicamente.

Vale decir, que el señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, falleció el 14 de Agosto de 2016 y por esa circunstancia especial, mi poderdante JORGE ENRIQUE ROJAS ROA decidió entrar al predio a tomar la posesión del mismo, debido a que había extraviado el contrato de arrendamiento y su arrendatario había fallecido.

Mi poderdante ingresó al predio y tomó la posesión del mismo en el mes de Octubre del año 2016. Es más, contrató a los

mismos obreros que allí se encontraban laborando al servicio de INVERSIONES NORSA SAS y/o la sociedad de comercio METALES Y AFINAS MANTILLA VELEZ que es de propiedad de la familia que le vendió el predio a mi poderdante.

Los trabajadores que contrató mi poderdante son:

- \*la señora ANGIE URICOECHEA BAUTISTA.
- \*la señora GRACIELA SORIANO DUEÑAS.
- \* El señor LUIS EDUARDO GONZALEZ ESPINOSA.
- \*El señor HUGO FERNEY SANDOVAL.

A estas personas se les pagó una remuneración, tal como consta en los recibos de pago que se allegan a esta contestación.

Los trabajadores laboraron por corto tiempo al servicio de mi mandante, ya que la viuda del señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA ingresó al predio en el mismo año 2016, de manera violenta, manifestando que era la viuda y que tenía derechos sobre el predio, para lo cual, mi mandante, instauró una querrela policiva ante la Inspección de Policía del Municipio de Zipaquirá.

Lo anterior para decir, que el aquí demandante miente al decir que ostentaba la posesión para la época comprendida desde el año 2014 hasta la fecha.

B.-) El día 27 de febrero de 2017, mi poderdante, a través del suscrito apoderado, instauró querrela policiva por perturbación a la posesión en contra de la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, respecto del predio objeto de este litigio.

La querrela policiva fue archivada por cuanto no hubo conciliación entre querellante y querellada y se dejó en libertad a las partes para acudir a la jurisdicción ordinaria a hacer valer los derechos.

La señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA continuó ocupando la finca objeto de este litigio y se rehusó a entregar el predio, situación que llevó a mi poderdante a elevar una demanda ordinaria de reivindicación en contra de dicha persona, quien ocupaba el predio a nombre de la sociedad de comercio INVERSIONES NORSA SAS.

c.-) Ante la ocupación indebida del predio por parte de la viuda MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, se instauró DEMANDA DECLARATIVA REIVINDICATORIA en contra de

dicha ciudadana y de la sociedad de comercio INVERSIONES NORSA SAS, la cual fue repartida al Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá, bajo el radicado 2017 – 0270, la cual fue admitida mediante auto de fecha 14 de Julio de 2017.

Dicha demanda se encuentra en curso y está pendiente para notificar a la sociedad de comercio "METALES Y AFINES MANTILLA VELEZ S.A." a quien se vinculó a la demanda por ser la poseedora actual del inmueble, según lo dijo la parte demandada dentro de esa acción de dominio.

Los demandados en la acción de dominio, contestaron la demanda y aseveraron que no son los poseedores del predio y que la posesión la tiene la sociedad de comercio "METALES Y AFINES MANTILLA VELEZ S.A."

Lo anterior para decir, que hay acciones judiciales y policivas dirigidas a personas distintas a la que aquí demanda y con ello se demuestra claramente que el señor ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA miente al decir que es el poseedor tranquilo y pacífico del predio.

D.-) Por si fuera poco, en la actualidad cursa una demanda abreviada de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE, la cual cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, bajo el radicado N° 2019 - 00059 donde el demandante es mi poderdante JORGE ENRIQUE ROJAS ROA y la demandada es la sociedad de comercio INVERSIONES NORSA SAS, ya que obra un contrato de arrendamiento incumplido y se solicitó la terminación del contrato y la restitución del predio.

Este proceso ya terminó y se está a la espera del despacho comisorio para la diligencia de entrega del inmueble.

Como se puede observar, el aquí demandante no aparece en escena desde el año 2014, época en que mi poderdante adquirió el inmueble y por el contrario, existen litigios sobre dicho inmueble, pero con personas distintas a la que aquí demanda, lo que demuestra que no es cierto lo que el demandante asevera en los hechos de esta demanda, pues cabe la pregunta del porqué no hay ninguna acción en contra del señor ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA, y la respuesta es clara: El señor ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA no ha tenido la posesión desde el año 2014 hacia acá.

Ahora bien, la pregunta actual es: Porqué el señor ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA se encuentra ocupando el predio objeto de esta demanda y se cree poseedor con ánimo de señor y dueño del mismo?

La respuesta se puede circunscribir a lo siguiente:

Presuntamente la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, en contubernio con la sociedad de comercio INVERSIONES NORSA SAS y la sociedad de comercio "METALES Y AFINES MANTILLA VELEZ S.A.", en presunto acuerdo perverso y fraudulento con el señor Abogado LISAARDO BELTRAN BAQUERO, Abogado identificado con C.C. 19.387.157 y T.P. 74.172, colocaron al señor ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA para que se haga pasar como poseedor del predio, siendo una estratagema para dilatar los procesos que actualmente cursan por parte de mi representado en aras de recuperar el predio que han ocupado personas distintas a las que aquí demanda.

La anterior teoría es la más próxima a la situación actual del predio, pues nótese que la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA y las empresas INVERSIONES NORSA SAS y "METALES Y AFINES MANTILLA VELEZ S.A. alegan un interés sobre el inmueble y tal como lo dijo el señor apoderado de las demandadas en el proceso reivindicatorio, la posesión la ostenta la sociedad de comercio "METALES Y AFINES MANTILLA VELEZ S.A.", entonces, cómo se explica que no hayan nombrado al aquí demandante y que por arte de magia dicho señor se reputa poseedor incluso desde el año 2008 y hasta esta fecha? La respuesta es simple. Al señor ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA lo colocaron para que demande en pertenencia a mi poderdante, pero con documentos presuntamente falsos y con argumentos que no son de recibo, pues existen documentos y acciones que el suscrito está presentando, los cuales gozan de plena credibilidad y que debilitan y desvirtúan los hechos de esta demanda.

**AL HECHO 1.4: NO ES CIERTO.** El demandante no está ejerciendo la posesión del inmueble en nombre propio, sino por instrucciones de la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA y de las empresas INVERSIONES NORSA SAS y METALES Y AFINES MANTILLA VELEZ S.A. Ello por cuanto las mencionadas personas son las que han ocupado el predio y por esa razón existen demandas en su contra, pero de ninguna manera se conoce la existencia del aquí demandante y se torna sospechoso que ahora demande la pertenencia, con un sutil silencio de los que verdaderamente han ostentado la calidad de ocupadores y arrendatarios del predio.

Esta maniobra fraudulenta será motivo de las acciones penales pertinentes y serán sustento de las excepciones de fondo.

**AL HECHO 1.5: NO ES CIERTO.** El demandante ha relacionado la dirección para notificaciones de mi mandante,

lo cual quiere decir que en efecto, conoce donde recibe las notificaciones mi poderdante y ello por cuanto dicha dirección le llegó a su conocimiento por parte de las personas que lo colocaron allí para demandar, es decir, la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA y demás demandados, quienes conocen la dirección de mi prohijado, entonces, cómo se explica que el demandante sepa la dirección del señor ROJAS ROA, si nunca lo ha tratado ni lo conoce?

**AL HECHO 1.6: NO ES CIERTO.** El demandante no es persona que reúne los requisitos que exige la demanda de prescripción adquisitiva del dominio por la vía extraordinaria, pues se demostrará que dicho demandante incoa la presente acción de manera fraudulenta con apoyo y avalado presuntamente por las personas que están demandadas por mi poderdante.

Finalmente, se deja constancia que el aquí demandante ni siquiera ha cancelado un impuesto predial, siendo supuestamente poseedor desde el año 2008. Por el contrario, mi poderdante ha cancelado impuesto predial, tal como se demuestra en el recibo de pago de impuesto predial del año 2015 y 2016.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

**A LA PRETENSIÓN 2.1:** Nos oponemos rotundamente, dado que el demandante carece de legitimación para demandar, pues lo que pretende es que la administración de justicia le adjudique el predio, engañando al operador judicial mediante falacias que no están soportadas.

De otra parte, si fuera poseedor, no cumple con los requisitos del tiempo que exige la acción prescriptiva del dominio (10 años), pues no es cierto que lleve más de diez años dentro de dicho predio, lo que se conoce es que lleve tres o dos años y no como poseedor sino por medio de algún contrato celebrado con la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA o con las sociedades de comercio INVERSIONES NORSA SAS o "METALES Y AFINES MANTILLA VELEZ S.A."

**A LA PRETENSIÓN 2.2:** Nos oponemos ya que es consecuencia de la primera pretensión, es decir, que al no prosperar la anterior petición, menos puede estimarse la presente solicitud.

**A LA PRETENSIÓN 2.3:** Nos oponemos y contrario censu a lo pedido por el demandante, solicito se condene en costas por haber incoado demanda sin los requisitos ni los argumentos que estructuran esta clase de acciones.

## **PETICIÓN Y APORTE DE PRUEBAS**

### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Respetuosamente solicito que en diligencia de que trata del artículo 372 del C.G.P., el demandante absuelva interrogatorio de parte que el suscrito apoderado le formulará.

### **DOCUMENTALES:**

Para que sean tenidas en cuenta y para que sean debatidas en juicio, solicito se tengan en cuenta las documentales aportadas en la demanda. Igualmente, me permito allegar las siguientes documentales:

**a.-)** Copia de la escritura pública N° 304 del 28 de enero de 2014.

**b.-)** Copia de la escritura pública N° 2739 del 20 de Mayo de 2014.

**c.-)** Copia de contrato de arrendamiento fechado el 18 de febrero de 2014, por medio del cual mi poderdante, el señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA entregó a título de arrendamiento a la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S.A.S" el predio objeto de litigio.

**d.-)** Copia de escrito de querrela presentado por el señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA fechado el 27 de febrero de 2017.

**e.-)** Copia registro Civil de matrimonio entre el señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ y MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA.

**f.-)** Copia registro Civil de defunción del señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ.

**g.-)** Copia de recibo de impuesto predial de los años 2015 y 2016.

**h.-)** cuatro (4) folios que contienen pagos de remuneración a trabajadores al servicio de mi poderdante JORGE ENRIQUE ROJAS ROA en el predio objeto de litigio.

**i.-)** Copia demanda reivindicatoria ante el Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá, junto con su auto admisorio y contestación de la misma.

**j.-)** Copia demanda de restitución de bien inmueble arrendado ante el Juzgado 1º Civil del Circuito de Zipaquirá.

**k.-)** Memorial dirigido al Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá.

**L.-)** Memorial dirigido al Juzgado 1 Civil del Circuito de Zipaquirá.

### **PRUEBA POR INFORME**

Con fundamento en el artículo 275 del C.G.P., el suscrito aporta con esta contestación, peticiones virtuales dirigidas a:

1.-) Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá a efectos que sea remitida documentación pertinente para este proceso.

2.-) Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá a efectos que sea remitida documentación pertinente para este proceso.

### **DECLARACIÓN DE TERCEROS**

Solicito se decreten los testimonios de las siguientes personas mayores de edad, a quienes les consta lo que se contesta en esta demanda:

1.-) VALENTIN MANUEL CHICA PEREZ, identificado con C.C. 1.003.358.835 de Pueblo Nuevo (Córdoba) quien puede ser notificado a través del suscrito.

2.-) PEDRO NEL AMADO GARZÓN, identificado con C.C. 4.171.156 de Moniquirá, quien puede ser notificado a través del circuito.

### **EXCEPCIONES DE FONDO**

Me permito invocar las siguientes excepciones de mérito:

**1.-) INEXISTENCIA DE REQUISITOS O CONDICIONES LEGALES PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DOMINIO.**

El aquí demandante inventó una posesión que es contraria a la realidad. El demandante señala tener la posesión quieta pacífica, tranquila e ininterrumpida desde el 1º de septiembre del año 2008, aseveración que no es cierta, toda vez que desde el año 2014 en adelante no se tuvo noticia del demandante, hasta que incoa la presente acción.

Por el contrario, sucedieron eventos desde el año 2014 hasta esta fecha que constatan que hay otras personas que ostentan calidades de poseedores y arrendatarios, motivos por los cuales se han instaurado querellas policivas, demanda ordinaria y de restitución del inmueble, donde brilla por su ausencia el demandante ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA.

No es cierto que el demandante lleve más de diez años como poseedor del predio, es más, no lleva ni tres años, pues las demandas y acciones policivas datan del año 2016, 2017 y 2019, seña que colige que hay otras personas involucradas con el predio objeto de este litigio, distintas a la que demanda.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que

***“para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135)”***

***Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante”.***

Por lo anterior, no se están cumpliendo los requisitos que exige la institución de la prescripción adquisitiva del dominio, pues de entrada debe acreditarse un tiempo, para este caso los diez años y además, que la posesión sea pacífica y tranquila, además de ser ininterrumpida.

Para el caso de estudio, no se acredita el tiempo, toda vez que contrario censu a lo señalado por el demandante en el libelo demandatorio, se está demostrando que el

demandante no aparece en el panorama de los acontecimientos, desde el año 2014, hasta la presentación de esta demanda y prueba de ello son las contiendas que se han venido suscitando entre mi poderdante, la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, y los representantes legales de las sociedades de comercio INVERSIONES NORSA SAS y "METALES Y AFINES MANTILLA VELEZ S.A."

Incluso el mismo demandante allega con su escrito de demanda, una querrela que la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA instauró contra el señor HUGO SANDOVAL, calendada el 12 de Octubre de 2016 ante la Inspección de Policía del Municipio de Zipaquirá, por cuanto éste estaba perturbando la posesión que aquella tenía sobre el predio objeto de este litigio.

Pero se tiene también, que mi poderdante **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA** le instauró querrela a la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA el día 27 de febrero de 2017, lo que demuestra que la posesión la tenía la señora CASTRO y mi poderdante, menos el que aquí demanda.

Igualmente, obran pleitos que están en curso, donde las partes involucradas son mi poderdante y las personas que han tenido que ver anteriormente con el dominio del inmueble y no aparece en esas contiendas el aquí demandante, todo porque simplemente no existía jurídicamente como poseedor para esos tiempos.

Quiere decir lo anterior, que el demandante no fungía como poseedor para los años 2014 y siguientes, pues no hay acción que lo involucre y no habría razón para desconocerlo si es que hubiera estado dentro del predio en aquellas épocas.

De otra parte, si tuvo la posesión antes del año 2014, época en que mi mandante adquirió, pues tampoco la tuvo de forma tranquila y pacífica, dado que tuvo que enviar cartas a los anteriores propietarios, donde se conduele que constituyeron hipoteca sobre el inmueble y posteriormente lo enajenaron. De otra parte, nunca aportó documento alguno que probara el momento desde el cual supuestamente empezó a poseer el inmueble.

Así las cosas, el demandante no acredita la exigencia del tiempo ni la manera de poseer de forma tranquila y pacífica y mucho menos, la continuidad ininterrumpida de la posesión que alega tener, pues en gracia de discusión, podría decirse que el demandante estuvo como poseedor antes del año

2014, ya que no me consta ni a mi poderdante sobre la existencia o negociación que haya hecho este demandante con el propietario de la época del año 2008, pero lo cierto es que en el año 2014 cuando mi poderdante adquiere el predio, no se ve por ninguna parte la posesión del demandante, hasta el día de hoy que resulta demandando cuando las acciones legales recaen sobre otras personas presuntamente con interés jurídico sobre dicho predio.

Por lo anterior, se solicita de desestime la pretensión 2.1 de la demanda.

## 2.-) **FRAUDE PROCESAL.**

Se observa que el demandante incurre en una acción fraudulenta, con el fin de obtener sentencia favorable, eso si, tratando de engañar al despacho, instaurando una demanda llena de falacias y de contradicciones.

Desde la misma presentación de la demanda se puede advertir que utiliza documentos sin autenticar, así como a las personas citadas en calidad de testigos para adquirir el bien de manera fraudulenta, quienes muy seguramente estarán entrenados, dirigidos, preparados y acomodados para testimoniar a través de declaraciones *«engañosas»*, todo para inducir en error al despacho.

Desde los hechos de la demanda y la práctica de las pruebas, se puede inferir con grado de certeza, que el demandante está fraguando e inventando una posesión que no tiene, ya que no hay registro documental en el tiempo que así lo respalde, habiendo abundante material probatorio para desvirtuar todas las pruebas que pretende hacer valer de manera fraudulenta.

El demandante está pretendiendo engañar al despacho, incluso al apoderado que lo representa, mediante maniobras fraudulentas para conseguir sentencia favorable. La Jurisprudencia Nacional ha dicho lo siguiente:

El fallo CSJ SC, 11 jul. 2000, rad. n° 7074, con relación a las *«maniobras fraudulentas»* :

***«Conviene recordar acerca del alcance de las denominadas maniobras fraudulentas, que la Corte ha dicho que '[...] comportan una actividad engañosa que conduzca al fraude, una actuación torticera, una***

***maquinación capaz de inducir a error al juzgador a proferir el fallo en virtud de la deformación artificiosa y malintencionada de los hechos o de la ocultación de los mismos parcialmente, por medios ilícitos; es, en síntesis, un artificio ingeniado y llevado a la práctica con el propósito fraudulento de obtener mediante ese medio una sentencia favorable, pero contraria a la justicia"***

Para el presente asunto, es claro que el demandante está echando mano de aseveraciones infundadas y de pruebas inexistentes para obtener mediante engaño un fallo a su favor, situación que devela las malintencionadas pretensiones que eleva, cuando existen en contraposición varios elementos que dejan al descubierto su perversa trama.

Así lo recordó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, luego de explicar que:

***"de conformidad con lo anterior, toda fluctuación o equivocidad y toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción tornan imposible su declaración.***

***No en vano, agregó, la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.***

***Basada en esas consideraciones, el alto tribunal concluyó que si la posesión material de un inmueble es equívoca o ambigua no permite fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues, de aceptarse, llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, mediante cierta dosis de incertidumbre."***

Lo anterior para decir que la figura de la prescripción adquisitiva del dominio es de aquellas que exige el cumplimiento de los requisitos de manera clara y contundente y no como aquí se pretende alegar, en medio de falacias y contradicciones que dejan al descubierto a manera perniciosa con que pretende obtener fallo a favor el demandante.

Por lo anterior, tampoco debe darse prosperidad a las pretensiones de la demanda.

## **RADICACION DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 806, del 04 de Junio de 2020, artículos 2 y 3, se envía este escrito de contestación junto con sus anexos desde mi dirección de correo electrónico everthabogado@hotmail.com a la dirección de correo electrónico del Juzgado j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co, así como a la dirección de correo electrónico del señor apoderado de la parte demandante [pedro-ocampo@hotmail.es](mailto:pedro-ocampo@hotmail.es).

### **NOTIFICACIONES**

A la parte demandante en la dirección aportada en la demanda.

A mi mandante, en la dirección aportada en la demanda y en el correo [hotelapolo11@gmail.com](mailto:hotelapolo11@gmail.com).

Al suscrito en la Avenida Jimenez N° 10 – 58, OFICINA 416, tel. 3138073325, email: [everthabogado@hotmail.com](mailto:everthabogado@hotmail.com).

Cordialmente,

A handwritten signature in brown ink, appearing to read 'Everth Ceballos Salgado', enclosed within a hand-drawn oval border.

**EVERTH CEBALLOS SALGADO**

**C. C. 19.469.849 de Bogotá**

**T.P. 136686 del C. S. de la J.**

Anexo: documentos enunciados como pruebas.



ESCRITURA PÚBLICA N°. 304 -----

NUMERO: TRESCIENTOS CUATRO -----

FECHA: VEINTIOCHO (28) DE ENERO -----

DE DOS MIL CATORCE (2014) OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y TRES (73) DE BOGOTÁ, D.C.=====

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-4595.=====

CÉDULA CATASTRAL: 00-00-0003-0006-000.=====

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO ( ) RURAL ( X )=====

INMUEBLE Y DIRECCION: LOTE DE TERRENO DENOMINADO GUANANI, ✓

UBICADO EN LA VEREDA PORTAGHUELO DE LA JURISDICCION

MUNICIPAL DE DE ZIPAQUIRA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.=====

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO=====VALOR DEL ACTO

COMPRAVENTA CUOTA PARTE (49,26%)===== \$800.000.000

PACTO DE RETROVENTA===== SIN CUANTIA

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR===== SI ( ) NO ( X )

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

LA SOCIEDAD VENDEDORA=====IDENTIFICACIÓN

INVERSIONES NORSA S.A.S. =====NIT. 900.398.466-1

EL COMPRADOR=====IDENTIFICACIÓN

JORGE ENRIQUE ROJAS ROA ROA =====C.C. 19.278.063 ✓

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, al despacho de la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C. cuya NOTARIA TITULAR es la Doctora VICTORIA BERNAL TRUJILLO, en la fecha señalada en el encabezado; se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:=====

Comparecieron con minuta enviada por e-mail: De una parte, LUIS FERNANDO MANTILLA-VELEZ mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, vecino de Bogotá, identificado con la cédula

INSTITUCIÓN NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C. REVISADO JOSE JEAN RENDÓN

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el

ciudadanía número 19.393.102 de Bogotá, obrando como representante legal de la sociedad INVERSIONES NORSA S.A.S. con número de Nit 900.398.466-1 con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida por acta de asamblea de accionistas con fecha 17 de noviembre del año 2010 inscrita el primero de diciembre del año 2010 ante la cámara de comercio bajo el número 01432589, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, que se protocoliza en el presente instrumento = = =

= = =  
= = =  
= = =  
= = = y para los

efectos del presente contrato se denominara LA VENDEDORA, Y por otra parte JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá identificado con la cedula de ciudadanía 19.278.063, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y quien en adelante para los efectos de este contrato se denominara EL COMPRADOR. y, manifestaron que, obrando en nombres propios, solemnizan UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE CON PACTO DE RETROVENTA que vienen en las siguientes:=====

ESTIPULACIONES:=====

PRIMERA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO.- EL VENDEDOR transfiere a título de venta a favor de EL COMPRADOR, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre las cuotas partes correspondientes al cuarenta y nueve punto veintiséis por ciento (49.26%) que equivale a un área de ochenta y siete mil trescientos metros cuadrados con veintiún decímetros cuadrados (87.300.21 Mts2), del lote de mayor extensión del inmueble de su propiedad; == LOTE DE TERRENO DENOMINADO GUANANI, UBICADO EN LA VEREDA PORTACHUELO DE LA JURISDICCION MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, que cuenta con un área total de ciento

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



setenta mil seiscientos noventa y ocho metros cuadrados <sup>(170.698 M2)</sup> /aproximadamente y que estará comprendido dentro de los siguientes linderos:=====

Con un área de ciento setenta punto seiscientos noventa y ocho metros cuadrados (170,698 mts2), linderos del inmueble antes de la venta que se realizó al Instituto Nacional de Concesiones INCO con las escrituras número quinientos cuarenta y ocho (548) de Septiembre trece (13) del dos mil siete (2007) y escritura número ochocientos sesenta y seis (866) de Diciembre veintiocho (28) del dos mil siete (2007) respectivamente, alinderado así: Por el NORTE partiendo del punto treinta y cinco (35) localizado exactamente en el vértice formado por dos tapias de barro pisado, a la derecha de la carretera que va a Zipaquirá, se sigue a lo largo de una cerca de piedra con trayectoria sumamente irregular, hasta llegar a una cerca de alambre en el eje del vallado con agua, punto situado a cuatro metros treinta centímetros (4,30 mts) del J-8. Debido a la localización demasiado irregular y al mismo tiempo equivocada de este linderó, se omiten los rumbos que aparecen en la poligonal del plano que se adjunta, y en donde hay distancia promedio de quinientos cincuenta y cuatro punto trece metros (554,13 mts), según la poligonal, entre el vértice cinco (5) y el punto J.B., en todo este trayecto limita con camino vecinal, que la carretera troncal conduce a la hacienda san José y otros predios por el oriente, partiendo del punto J-8 localizado a cuatro metros treinta centímetros (4,30 mts) de la cerca linderó (vértice del predio) situado en el eje del vallado con agua se continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo a S-7 30 E y distancia aproximada de ciento siete punto veinticuatro metros (107,24 mts) hasta llegar al J-9 localizado a dos punto cuarenta metros (2,40 mts) de la cerca de alambre (eje del vallado de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 1 30 W y distancia aproximada de ochenta y siete punto cincuenta metros (87,50 mts), hasta llegar al J-10 localizado a dos punto treinta y cinco metros (2,35 mts) de la cerca linderó

~~De aquí en adelante deflectado a la izquierda AS continúa en línea recta a~~  
Papal notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

REVISADO  
JOSE JEAN RENDON

largo del zanjón con rumbo de S23 20 E y distancia aproximada de cincuenta y cuatro punto cincuenta metros (54,50 mts) hasta llegar al J-11 localizado a dos punto setenta y dos metros (2,72 mts) de la cerca lindero (eje del vallado) de aquí en adelante se continua en línea recta, con rumbo de S16 10 E y distancia aproximada de sesenta y siete punto veinticinco metros (67,25 mts) hasta llegar al J-12 situado a un metro con ochenta y cuatro centímetros (1,84 mts) del eje del vallado, de aquí en adelante se continua en línea recta, con rumbo de S 7 01 y distancia aproximada de veintidós punto cero tres metros (22,03 mts) hasta llegar al punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado en la orilla del zanjón con agua en todo el trayecto anterior zanjón y cerca de alambre (hecho hace muchos años) se limita con predios de la hacienda San José. POR EL SUR: Partiendo del punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado al borde del zanjón con agua, medianera con la hacienda San José, se sigue en línea recta, actualmente inmaterializada con rumbo N, ochenta y nueve cincuenta y cuatro (No. 89 - 54) y distancia aproximada de cuatrocientos veintidós punto setenta y cuatro metros (422,74 mts), incluyendo el cruce de la zona del ferrocarril al final de la línea que es más o menos de diez metros (10,00 mts) hasta llegar al punto veinte B (20 B) igual al mojón número dieciséis (16), localizado en la parte exterior del muro de antigua corraleja, de aquí en adelante se continúa en línea recta a lo largo de una tapia pisada, con rumbo de ochenta y siete W (87 W) y distancia aproximada de veintisiete punto cincuenta metros (27,54 mts) hasta llegar al punto veintinueve A (29 A) igual al mojón de concreto número quince (15), localizado en la parte exterior (Carretera de la culata de la vieja casa), en todo este trayecto se limita con predios del lote número cuatro (4) que formaba parte de la antigua hacienda El Barril (zanja baja) de propiedad del doctor Manuel Carrizosa Ricaurte). POR EL OCCIDENTE, partiendo del mojón de concreto número quince (15) igual al punto veintinueve A (29 A) localizado en la parte

~~exterior de la culata de la antigua casa (carretera) se continúa a lo largo de una~~  
 Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



tapisa pisada, hasta llegar al vértice treinta y cinco (35), esquina N. W del predio y punto de partida de este alinderamiento. Por ser lindero en extremo fácilmente identificable se omiten los rumbos, dando la distancia promedio que según cálculos es de cuatrocientos dos punto setenta y un metros (402,71 mts), en todo este trayecto se limita con zona de carretera troncal que de Bogotá conduce a Zipaquirá linderos tomados de la escritura número ciento ochenta (180) de veintinueve (29) de Enero de mil novecientos setenta y uno (1971) de la Notaría Segunda (2) de Bogotá, D.C.=====

Linderos de la escritura pública número quinientos cuarenta y ocho (548) del trece (13) de Septiembre del dos mil siete (2007) de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá correspondiente a seis mil ochocientos setenta y siete punto diez metros cuadrados (6,877,10 mts<sup>2</sup>) que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial (No. 002) NA, elaborados por la firma Cano Jiménez Concesiones S.A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 17+096 a k 17+414 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: Partiendo del punto A al punto S, pasando por los puntos B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q y R, en distancia total de trescientos seis metros sesenta y dos centímetros (306,62 mts<sup>2</sup>) con predios de la sociedad inversiones y Administraciones Bernal Tenorio S. en C., carretable A San Mateo al medio. ORIENTE puntual SUR: Del punto S al punto W, pasando por los puntos T, U, y V, en distancia total de doscientos noventa y dos metros quince centímetros (292,15 mts), con el predio de mayor extensión del cual se segrega, de propiedad de EL VENDEDOR. OCCIDENTE: Del punto W al punto A, en distancia de cuarenta y cinco metros treinta y nueve centímetros (45,39 mts), con predios de Ferrovías, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo.=====

Linderos de la escritura número ochocientos sesenta y seis (866) del veintiocho (28) de Diciembre del dos mil siete (2007) de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá correspondiente a CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y

METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (14,567,89 mts<sup>2</sup>), que de acuerdo a la Ficha y al Diagrama predial No. 043 NA, elaborados por la firma Cano Jiménez Concesiones S.A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 16+781 a K 17+133 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: Partiendo del punto K al punto Q, pasando por los puntos M, N, O y O, en distancia total de noventa y siete metros noventa y cinco centímetros (97,95 mts) con carretable a San Mateo. ORIENTE: Partiendo del punto Q al punto A, pasando por los puntos R, S, T, U y V, en distancia total de trescientos cuarenta y ocho metros diecisiete centímetros (348,17 mts) con el predio de mayor extensión del cual se segrega en parte (121,84 mts), y en partes con predios de Ferrovías (226,33 mts). SUR: Puntual. OCCIDENTE: Del punto A al punto K, pasando por los puntos B, C, D, E, F, G, H, I y J en distancia total de doscientos setenta y ocho metros treinta y nueve centímetros con la vía Cajicá – Zipaquirá, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo. AREA RESTANTE: Después de descontar el área requerida por Instituto Nacional de Concesiones INCO, el predio de mayor extensión denominado Guanahani, del cual se segrega queda un área sobrante de propiedad de EL VENDEDOR aproximada de CIENTO SETENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (170,698,38 mts<sup>2</sup>), alinderada así: NORTE: Con predios vendidos al Instituto Nacional de Concesiones INCO con destino a la variante de Portachuelo. ORIENTE: Con predios de la Hacienda San José. SUR: Con predios de la Hacienda San José en parte y en parte con predios de Manuel José Carrizosa Ricaurte. OCCIDENTE: Con predio vendido al Instituto Nacional de Concesiones INCO.=====

Al inmueble que es objeto de este acto le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 176-4595 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos

del Zipaquirá, y la cédula catastral número 00-00-0003-0006-000, =====  
 papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante haberse indicado la cabida superficial del predio y señalado sus linderos, la enajenación del mismo se realiza sobre cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 1- En esta transferencia, quedan comprendidas todas las anexidades, dependencias, instalaciones y servicios que legal y naturalmente correspondan al inmueble y que se encuentren dentro de los linderos determinados anteriormente.

SEGUNDA.- DEL PRECIO Y DE SU FORMA DE PAGO.- El valor acordado por la venta del inmueble es la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que LOS VENDEDORES declaran recibidos, en esta fecha, de EL COMPRADOR, en su integridad.

TERCERA.- DEL MODO DE ADQUISICIÓN Y DE SU REGISTRO.- LOS VENDEDORES adquirieron el inmueble que transfieren, por compraventa hecha a JOSE HORACIO MANTILLA CELIS, según consta en escritura pública (2623) del 21 de Diciembre del año 2010 de la notaría cuarenta y uno del circulo notarial de Bogotá.

CUARTA.- DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE Y DE SU SANEAMIENTO.- Garantizan LOS VENDEDORES ser propietarios del inmueble enajenado por haberlo adquirido como lo indica en la estipulación precedente; que el mismo se encuentra en el comercio jurídico toda vez que no está constituido en patrimonio de familia inembargable, como tampoco soporta medida cautelar de ninguna clase; que, además, lo ha poseído de manera continua, pacífica e ininterrumpida desde cuando lo adquirió; que, de otra parte, no tiene pleitos pendientes ni sucesiones ilíquidas; y, en fin, que está libre de gravamen o limitación que pueda condicionar esta transferencia. Con todo, se obliga a salir al saneamiento de esta venta en los eventos contemplados por la legislación nacional. PARAGRAFO 2: que a la fecha pesa sobre el lote de terreno que aquí se transfiere una hipoteca, favor del Banco de Bogotá la cual los vendedores

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene curso para el uso de REVISADO JOSE JEAN RENDÓN

comprometen a cancelar como requisito para ejercer el pacto de retroventa en la fecha pactada en este instrumento.=====

QUINTA.- DE LA ENTREGA MATERIAL.- Que a paz y salvo por impuestos, contribuciones, tasas y servicios, desde el 13 DE ENERO del año 2014 LOS VENDEDORES entregaron materialmente a EL COMPRADOR el inmueble negociado.=====

SÉXTA.- DEL PACTO DE RETROVENTA - . Pacto de retroventa. - Que las partes acuerdan que EL VENDEDOR se reserva la facultad de recobrar el bien inmueble que transmite por la presente convención, ejercitando el pacto de retroventa que aquí se estipula, en las condiciones, plazo y precio que a continuación se señalan.=====

SEPTIMA. Plazo. - Que la facultad que se reserva EL VENDEDOR podrá ser ejercida dentro de un plazo de DOS AÑOS, contados a partir del otorgamiento de esta escritura, esto es el día 13 de enero del año 2016.=====

OCTAVA:- . PRECIO DE RETROVENTA. - Los contratantes fijan como precio para la retroventa la suma de NOVECIENTOS SEIS MILLONES DE PESOS (906.000.000) cantidad que deberá pagar EL VENDEDOR al COMPRADOR en el momento mismo de la entrega material del inmueble.=====

NOVENA. PREAVISO.- EL VENDEDOR está en la obligación de dar aviso al COMPRADOR, por lo menos con DOS meses de anterioridad a la fecha en que se ha decidido ejercer el derecho que la retroventa le confiere.=====

DECIMA. TRANSMISIÓN DEL BIEN.- EL COMPRADOR se obliga a no enajenar el bien, salvo que EL VENDEDOR lo admita de manera expresa y escrita y se inserte en el texto del respectivo documento público de enajenación la situación de estar afectado por el pacto de retroventa que ahora se celebra. Parágrafo.- La constitución de gravamen hipotecario queda prohibida y de efectuarse quedará resuelta una vez se dé cumplimiento al pacto de retroventa. =====

DECIMO-PRIMERA.- EL COMPRADOR, por su parte, agrega estar en un todo de acuerdo con el material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



acuerdo con los términos de este contrato; que, en efecto, ha cancelado el precio por el cual compra el inmueble, y que, entra en posesión material del mismo, en las condiciones indicadas en la estipulación anterior.

Presente: JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, de las condiciones civiles y calidad ya anotadas, declara:

a) Que acepta la presente escritura de compraventa y pacto de retroventa que se le hace con las anotaciones descritas del bien inmueble y las demás declaraciones contenidas en las cláusulas precedentes por corresponder a lo pactado entre las partes.

b) Que da por recibido real y materialmente el derecho de cuota sobre el inmueble objeto de este contrato.

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA

CONSTANCIAS NOTARIALES: (Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1970): El(La) Notario(a) responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (Arts 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Se advirtió a el(la)(los) otorgante(s) de ésta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el(la) Notario(a) no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario(a). En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos.

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:

- 1) PAZ Y SALVO: REPÚBLICA DE COLOMBIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, ALCALDÍA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ, NIT. 899.999.318

SECRETARÍA DE HACIENDA. HACE CONSTAR: =====

PAZ Y SALVO No. 4570=====

QUE EL PREDIO IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NRO 00-00-0003-0006-000, DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, denominado GUANAHANI ubicado en la vereda PORTACHUELO CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 17 HECTÁREAS 698 M2 Y 1282 M2 DE CONSTRUCCIÓN Y UN AVALÚO DE \$861.219.000 (OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL PESOS MC) PARA LA VIGENCIA DEL 2014.=====

QUE ESTE PREDIO SE ENCUENTRA A PÁZ Y SALVO CON EL TESORO DE ESTE MUNICIPIO HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL 2014. EXPEDIDO EN ZIPAQUIRÁ CUNDINAMARCA, 28 días del mes de Enero = = = del año DOS MIL CATORCE (2014).=====

FIRMADO FUNCIONARIO RESPONSABLE. =====

2) CONSTANCIA POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN: DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. CERTIFICACIÓN No: 085=====

EL PROFESIONAL ESPECIALIZADO ENCARGADO DE LAS FUNCIONES DE VALORIZACIÓN. HACE CONSTAR: =====

QUE EL INMUEBLE RELACIONADO ASÍ: =====

FICHA CATASTRAL: 00-00-0003-0006-000=====

VEREDA Y/O BARRIO: GUANAHANI=====

NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: PORTACHUELO.=====

MUNICIPIO: ZIPAQUIRA=====

PROPIETARIO: INVERSIONES NORSA S.A.S.=====

A la fecha no adeuda al Departamento de Cundinamarca ningún gravamen por concepto de contribución de valorización. Se expide esta constancia en Bogotá, D.C., El día 28 de ENERO de 2014 a solicitud del interesado para trámite

notarial sobre el predio en mención. Firmado LUIS HORACIO PULIDO  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el usuario



RODRÍGUEZ. Profesional Especializado.=====

DECLARACIONES SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:=====

NO HAY LUGAR A LA INDAGACION A LA SOCIEDAD VENDEDORA EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE 1996 REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2003 POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA EL ARTICULO 1º Y EL PARÁGRAFO 2º DEL ARTICULO 4º, YA QUE SE TRATA DE UNA ENTIDAD JURIDICA.=====

LA NOTARIA, hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003 por medio de la cual se modifica el artículo 1º y el párrafo 2º del artículo 4º indago a EL COMPRADOR, sobre la existencia del matrimonio o de unión marital o la vigencia de la sociedad conyugal, si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento:=====

1) Que mi estado civil es: soltero sin union marital de hecho.=====

2) Que NO POSEE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.=====

3) LA NOTARIA deja constancia expresa que el inmueble que se adquiere por este instrumento NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, por no darse las condiciones de ley.=====

IMPUESTO DE IVA: De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, por el otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$ 410.927 por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del dieciséis por ciento (16%) sobre los derechos notariales.=====

NOTAS DE ADVERTENCIA:=====

PRIMERA.- Se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta Escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su

otorgamiento, so pena de Apagar intereses moratorios por mes o fracción del mes. Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene curso para el uso REVISADO JOSE JEAN RENDON

de retardo.=====

SEGUNDA.- Se advierte a los otorgantes, que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.=====

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: LEÍDO, el presente instrumento por el compareciente y advertido del registro dentro del término legal, lo firma en prueba de su asentimiento, junto con el(la) Notario(a), quien en esta forma lo autoriza. = =

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números:=====

Aa011840891/0892/0893/0894/0895/0896/0897 -----

ENMENDADO "28, Enero" SI VALE ENTRE LINEAS "(170.698 M2)" VALE

Derechos Notariales \$ 2.462.994 =====

Superintendencia \$ 17.250 =====

Fondo Nacional de Notariado \$ 17.250 =====

Resolución 0088 del 8 de Enero de 2014 de la Superintendencia de Notariado y Registro.=====

LA SOCIEDAD VENDEDORA

*Luis Fernando Mantilla Velez*  
LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ



C.C. 19393102.

TELÉFONO: 3600099

DIRECCIÓN: Cra. 25 # 15-78.

NOTARIA 73 DE BOGOTÁ



LUIS F. MANTILLA V. E.  
Escritura 28/01/2014 17:27

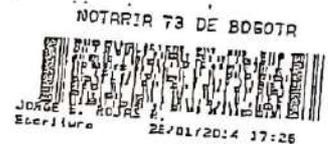
OBRANDO COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD INVERSIONES NORSA S.A.S.



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 304 -----  
 TRESCIENTOS CUATRO -----  
 DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE ENERO -----  
 DE DOS MIL CATORCE (2014) DE LA NOTARÍA SETENTA Y TRES (73) DEL  
 CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. =====

EL COMPRADOR

*[Handwritten signature]*  
 JORGE ENRIQUE ROJAS ROA ROA  
 C.C. 19278063512  
 TELÉFONO: 5643769  
 DIRECCIÓN: DIA. 45 SUR #49-89  
 ESTADO CIVIL: Soltero



VICTORIA BERNAL TRUJILLO

NOTARIA SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

NOTARIA SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.  
 REVISADO  
 JOSÉ JEAN RENDÓN

allexa:201400206

NOTARIA SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.  
 REVISADO  
 JOSÉ JEAN RENDÓN



# República de Colombia



A#015303054

Página 1

2739

ESCRITURA PÚBLICA N°. 2739 - - - - -

NUMERO: DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE - - - - -

FECHA: VEINTE (20) DE MAYO - - - - -

DE DOS MIL CATORCE (2014) OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y

TRES (73) DE BOGOTÁ, D.C.=====

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 176-4595 y 50C-1612531=====

CÉDULA CATASTRAL: 00-00-0003-0006-000 y 006107043000000000=====

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (  ) RURAL (  ).=====

INMUEBLE Y DIRECCION: 1) LOTE DE TERRENO DENOMINADO

GUANAHANI, UBICADO EN LA VEREDA PORTACHUELO DE LA

JURISDICCION MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA, DEPARTAMENTO DE

CUNDINAMARCA.=====

2) LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CARRERA VEINTICINCO (25)

NUMERO QUINCE - SETENTA Y CUATRO / SETENTA Y OCHO (15 - 7478)

DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.=====

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO=====VALOR DEL ACTO

COMPRAVENTA CUOTA PARTE (50.74%)===== \$ 438.000.000

COMPRAVENTA CUOTA PARTE (66.66%)===== \$ 2.468.419.800

PACTO DE RETROVENTA===== \$ 3.000.000.000

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR=====SI ( ) NO (X)

## PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

LA SOCIEDAD VENDEDORA=====IDENTIFICACIÓN

INVERSIONES NORSA S.A.S./=====NIT. 900.398.466-1

LOS VENDEDORES=====IDENTIFICACION

LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ=====C.C. 19.393.102

LILIANA MANTILLA VELEZ=====C.C. 51.711.357

EL COMPRADOR=====IDENTIFICACIÓN

JORGE ENRIQUE ROJAS ROA=====C.C. 19.278.063

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, al despacho de la Notaria Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C., cuyo Notario ENCARGADO es el Doctor HECTOR FABIO CORTES DÍAZ, en la fecha señalada en el encabezado; se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:=====

PRIMER ACTO

COMPRAVENTA

=====

Comparecieron : De una parte, LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ / mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.393.102 de Bogotá, obrando como representante legal de la sociedad INVERSIONES NORSA S.A.S. con número de Nit 900.398.466-1 con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida por acta de asamblea de accionistas con fecha 17 de noviembre del año 2010 inscrita el primero de diciembre del año 2010 ante la cámara de comercio bajo el número 01432589, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, que se protocoliza en el presente instrumento y en representación de la señora LILIANA MANTILLA VELEZ, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía 51.711.357 expedida en Bogotá, de estado civil es soltera sin unión marital de hecho, lo cual acredita mediante poder general que se protocolizo mediante la escritura pública 2253 del 09 de octubre del año 2013 de la notaria 50 del círculo notarial de Bogotá, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara LAS VENDEDORAS, Y por otra parte JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá identificado con la cedula de ciudadanía 19.278.063, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y quien en adelante para los efectos de este contrato se denominara EL COMPRADOR. y, manifestaron que, obrando en nombres propios, solemnizan



A015302055

UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE BIEN INMUEBLE CON PACTO DE RETROVENTA que vierten en las siguientes:==== ESTIPULACIONES:=====

PRIMERA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO.- EL VENDEDOR transfiere a título de venta a favor de EL COMPRADOR, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre las cuotas partes correspondientes al cincuenta punto setenta y cuatro por ciento (50.74%) , del lote de mayor extensión del inmueble de su propiedad:=====

LOTE DE TERRENO DENOMINADO GUANAHANI, UBICADO EN LA VEREDA PORTACHUELO DE LA JURISDICCION MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, que cuenta con un área total de ciento setenta mil seiscientos noventa y ocho metros cuadrados aproximadamente y que estará comprendido dentro de los siguientes linderos:=====

Con un área de ciento setenta punto seiscientos noventa y ocho metros cuadrados (170,698 mts2), linderos del inmueble antes de la venta que se realizó al Instituto Nacional de Concesiones INCO con las escrituras número quinientos cuarenta y ocho (548) de Septiembre trece (13) del dos mil siete (2007) y escritura número ochocientos sesenta y seis (866) de Diciembre veintiocho (28) del dos mil siete (2007) respectivamente, alinderado así: Por el NORTE partiendo del punto treinta y cinco (35) localizado exactamente en el vértice formado por dos tapias de barro pisado, a la derecha de la carretera que va a Zipaquirá, se sigue a lo largo de una cerca de piedra con trayectoria sumamente irregular, hasta llegar a una cerca de alambre en el eje del vallado con agua, punto situado a cuatro metros treinta centímetros (4,30 mts) del J-B. Debido a la localización demasiado irregular y al mismo tiempo equivocada de este lindero, se omiten los rumbos que aparecen en la poligonal del plano que se adjunta, y en donde hay distancia promedio de quinientos cincuenta y cuatro punto trece metros (554,13 mts), según la poligonal, entre el vértice cinco (5) y el punto J.B., en todo este



trayecto limita con camino vecinal, que la carretera troncal conduce a la hacienda San José y otros predios por el oriente, partiendo del punto J-8 localizado a cuatro metros treinta centímetros (4,30 mts) de la cerca lindero (vértice del predio) situado en el eje del vallado con agua se continua en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo a S-7 30 E y distancia aproximada de ciento siete punto veinticuatro metros (107,24 mts) hasta llegar al J-9 localizado a dos punto cuarenta metros (2,40 mts) de la cerca de alambre (eje del vallado de aquí en adelante se continua en línea recta, con rumbo de S 1 30 W y distancia aproximada de ochenta y siete punto cincuenta metros (87,50 mts), hasta llegar al J-10 localizado a dos punto treinta y cinco metros (2,35 mts) de la cerca lindero. De aquí en adelante deflectado a la izquierda AS continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo de S23 20 E y distancia aproximada de cincuenta y cuatro punto cincuenta metros (54,50 mts) hasta llegar al J-11 localizado a dos punto setenta y dos metros (2,72 mts) de la cerca lindero (eje del vallado) de aquí en adelante se continua en línea recta, con rumbo de S16 10 E y distancia aproximada de sesenta y siete punto veinticinco metros (67,25 mts) hasta llegar al J-12 situado a un metro con ochenta y cuatro centímetros (1,84 mts) del eje del vallado, de aquí en adelante se continua en línea recta, con rumbo de S 7 01 y distancia aproximada de veintidós punto cero tres metros (22,03 mts) hasta llegar al punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado en la orilla del zanjón con agua en todo el trayecto anterior zanjón y cerca de alambre (hecho hace muchos años) se limita con predios de la hacienda San José. POR EL SUR: Partiendo del punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado al borde del zanjón con agua, medianera con la hacienda San José, se sigue en línea recta, actualmente inmaterializada con rumbo N, ochenta y nueve cincuenta y cuatro (No. 89 - 54) y distancia aproximada de cuatrocientos veintidós punto setenta y cuatro metros (422,74 mts), incluyendo el cruce de la zona del ferrocarril al final de la línea que es más o menos de diez metros (10,00 mts) hasta llegar al



punto veinte B (20 B) igual al mojón número dieciséis (16), localizado en la parte exterior del muro de antigua corraleja, de aquí en adelante se continua en línea recta a lo largo de una tapia pisada, con rumbo de ochenta y siete W (87 W) y distancia aproximada de veintisiete punto cincuenta metros (27,54 mts) hasta llegar al punto veintinueve A (29 A) igual al mojón de concreto número quince (15), localizado en la parte exterior (Carretera de la culata de la vieja casa), en todo este trayecto se limita con predios del lote número cuatro (4) que formaba parte de la antigua hacienda El Barril (zanja baja) de propiedad del doctor Manuel Carrizosa Ricaurte). POR EL OCCIDENTE, partiendo del mojón de concreto número quince (15) igual al punto veintinueve A (29 A) localizado en la parte exterior de la culata de la antigua casa (carretera) se continúa a lo largo de una tapia pisada, hasta llegar al vértice treinta y cinco (35), esquina N. W del predio y punto de partida de este alinderamiento. Por ser linderero en extremo fácilmente identificable se omiten los rumbos, dando la distancia promedia que según cálculos es de cuatrocientos dos punto setenta y un metros (402,71 mts), en todo este trayecto se limita con zona de carretera troncal que de Bogotá conduce a Zipaquirá linderos tomados de la escritura número ciento ochenta (180) de veintinueve (29) de Enero de mil novecientos setenta y uno (1971) de la Notaría Segunda (2) de Bogotá, D.C. =====  
Linderos de la escritura pública número quinientos cuarenta y ocho (548) del trece (13) de Septiembre del dos mil siete (2007) de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá correspondiente a seis mil ochocientos setenta y siete punto diez metros cuadrados (6,877,10 mts<sup>2</sup>) que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial (No. 002) NA, elaborados por la firma Cano Jiménez Concesiones S.A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 17+096 a k 17+414 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: Partiendo del punto A al punto S, pasando por los puntos B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q y R, en distancia total de trescientos seis metros sesenta y dos centímetros (306,62 mts<sup>2</sup>) con predios de

la sociedad inversiones y Administraciones Bernal Tenorio S. en C., carretable a San Mateo al medio. ORIENTE puntual SUR: Del punto S al punto W, pasando por los puntos T, U, y V, en distancia total de doscientos noventa y dos metros quince centímetros (292,15 mts), con el predio de mayor extensión del cual se segrega, de propiedad de EL VENDEDOR. OCCIDENTE: Del punto W al punto A, en distancia de cuarenta y cinco metros treinta y nueve centímetros (45,39 mts), con predios de Ferrovías, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo.=====

Linderos de la escritura número ochocientos sesenta y seis (866) del veintiocho (28) de Diciembre del dos mil siete (2007) de la Notaría Unica del Círculo de Cajicá correspondiente a CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (14,567,89 mts<sup>2</sup>), que de acuerdo a la Ficha y al Diagrama predial No. 043 NA, elaborados por la firma Cano Jiménez Concesiones S.A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 16+781 a K 17+133 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: Partiendo del punto K al punto Q, pasando por los puntos M, N, O y O, en distancia total de noventa y siete metros noventa y cinco centímetros (97,95 mts) con carretable a San Mateo. ORIENTE: Partiendo del punto Q al punto A, pasando por los puntos R, S, T, U y V, en distancia total de trescientos cuarenta y ocho metros diecisiete centímetros (348,17 mts) con el predio de mayor extensión del cual se segrega en parte (121,84 mts), y en partes con predios de Ferrovías (226,33 mts). SUR: Puntual. OCCIDENTE: Del punto A al punto K, pasando por los puntos B, C, D, E, F, G, H, I y J en distancia total de doscientos setenta y ocho metros treinta y nueve centímetros con la vía Cajicá – Zipaquirá, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo. AREA RESTANTE: Después de descontar el área requerida por Instituto Nacional de Concesiones INCO, el predio de mayor extensión denominado Guanahani, del cual se segrega



queda un área sobrante de propiedad de EL VENDEDOR aproximada de CIENTO SETENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (170,698,38 mts<sup>2</sup>), alinderada así: NORTE: Con predios vendidos al Instituto Nacional de Concesiones INCO con destino a la variante de Portachuelo. ORIENTE: Con predios de la Hacienda San José. SUR: Con predios de la Hacienda San José en parte y en parte con predios de Manuel José Carrizosa Ricaurte. OCCIDENTE: Con predio vendido al Instituto Nacional de Concesiones INCO.

Al inmueble que es objeto de este acto-le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 176-4595 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Zipaquirá, y la cédula catastral número 00-00-0003-0006-000.

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante haberse indicado la cabida superficial del predio y señalado sus linderos, la enajenación del mismo se realiza sobre cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 1.- En esta transferencia quedan comprendidas todas las anexidades, dependencias, instalaciones y servicios que legal y naturalmente correspondan al inmueble y que se encuentren dentro de los linderos determinados anteriormente.

SEGUNDA.- DEL PRECIO Y DE SU FORMA DE PAGO.- El valor acordado por la venta del inmueble es la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$438.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que LOS VENDEDORES declaran recibidos, en esta fecha, de EL COMPRADOR, en su integridad.

TERCERA.- DEL MODO DE ADQUISICIÓN Y DE SU REGISTRO.- LOS VENDEDORES adquirieron el inmueble que transfieren, por compraventa hecha a JOSÉ HORACIO MANTILLA CELIS, según consta en escritura pública (2.628) del 21 de Diciembre del año 2010 de la notaría cuarenta y uno del círculo notarial de Bogotá.

**CUARTA.- DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE Y DE SU SANEAMIENTO.-** Garantizan LOS VENDEDORES ser propietarios del inmueble enajenado por haberlo adquirido como lo indica en la estipulación precedente; que el mismo se encuentra en el comercio jurídico toda vez que no está constituido en patrimonio de familia inembargable, como tampoco soporta medida cautelar de ninguna clase; que, además, lo ha poseído de manera continua, pacífica e ininterrumpida desde cuando lo adquirió; que, de otra parte, no tiene pleitos pendientes ni sucesiones ilíquidas; y, en fin, que está libre de gravamen o limitación que pueda condicionar esta transferencia. Con todo, se obliga a salir al saneamiento de esta venta en los eventos contemplados por la legislación nacional. PARAGRAFO 2: que a la fecha pesa sobre el lote de terreno que aquí se transfiere una hipoteca, favor del Banco de Bogotá la cual los vendedores se comprometen a cancelar como requisito para ejercer el pacto de retroventa en la fecha pactada en este instrumento.=====

**QUINTA.- DE LA ENTREGA SIMBOLICA.-** Que a paz y salvo por impuestos, contribuciones, tasas y servicios, desde el 20 DE MAYO del año 2014 LOS VENDEDORES entregaron materialmente a EL COMPRADOR el inmueble negociado.=====

Presente: JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, de las condiciones civiles y calidad ya anotadas, declara:=====

a) Que acepta la presente escritura de compraventa y pacto de retroventa que se le hace con las anotaciones descritas del bien inmueble y las demás declaraciones contenidas en las cláusulas precedentes por corresponder a lo pactado entre las partes.=====

b) Que da por recibido real y materialmente el derecho de cuota sobre el inmueble objeto de este contrato.=====

=====HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA=====

SEGUNDO ACTO



## COMPRAVENTA

Comparecieron: **LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.393.102 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en Nombre Propio y en representación de **LILIANA MANTILLA VELEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 51.711.357 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quienes en esta escritura se denominarán **LOS VENDEDORES**, por una parte y por otra parte, **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA** mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.278.063 expedida en Bogotá, D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR** y manifestaron:

**PRIMERO:** Que **LOS VENDEDORES**, transfieren a título de venta la totalidad de los derechos que tiene a favor de **EL COMPRADOR**, y ésta adquiere a su vez el derecho de dominio, propiedad y posesión que tienen **LOS VENDEDORES**, sobre el sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66%) sobre el siguiente inmueble:

Globo de terreno formado por dos lotes (2) con una extensión superficial de mil quinientos noventa y cuatro metros cuadrados con ochenta y siete decímetros cuadrados (1.594,87 M2), en el que se levanta un edificio de dos mil quinientos treinta metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (2.530,60 M2) ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., en la carrera veinticinco (25) número quince setenta y cuatro/setenta y ocho (15-74/78), comprendido dentro de los siguientes linderos generales:

**OCCIDENTE:** En extensión de treinta metros (30,00 mts) con la carrera veinticinco (25) de Bogotá, D.C.

ORIENTE: En extensión de treinta metros (30,00 mts) con el lote número once (11) de la manzana diecinueve (19). =====

NORTE: En extensión de cincuenta y tres punto diecinueve metros (53.19 mts), con el lote número dieciséis (16) de la manzana E. =====

SUR: En extensión de cincuenta y tres punto catorce (53.14 mts) con el lote número diecinueve (19) de la manzana E. =====

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1612531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., y la cédula catastral número 006107043000000000. =====

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el derecho de cuota sobre el inmueble antes relacionado, se vende como cuerpo cierto, y la venta incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades que le correspondan. -----

SEGUNDO: TRADICIÓN: La cuota parte sobre el bien inmueble materia de esta compraventa fue adquirido por LOS VENDEDORES, por Adjudicación en Sucesión hecha en común y proindiviso a MANTILLA CELIS JOSÉ HORACIO y VELEZ DE MANTILLA CLARA INÉS, mediante escritura pública número mil cuatrocientos treinta y ocho (1.438) del dieciocho (18) de Mayo de dos mil siete (2.007) otorgada en la notaria cuarenta (40) de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el folio matrícula inmobiliaria número 50C-1612531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. -----

TERCERO: SANEAMIENTO: Declaran LOS VENDEDORES, que la cuota parte del inmueble que constituye objeto y materia del contrato contenido en esta escritura pública es de su exclusiva propiedad, que su dominio y posesión no lo ha enajenado por acto anterior, y que se encuentra libre de todo gravamen, pleitos pendientes, condiciones resolutorias o limitativas del dominio, censos, anticresis, arrendamiento por escritura, patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar. Expresa igualmente que será a cargo de LOS VENDEDORES,



el pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas o derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal por concepto de valorización, impuesto predial o complementarios, así como el pago de servicios públicos causados con anterioridad a la fecha de esta escritura. En todo caso, LOS VENEDORES, saldrán al saneamiento de hecho y de derecho que la ley establece. En cuanto a Hipotecas soportan una a favor del BANCO DE BOGOTÁ, mediante escritura pública número dos mil doscientos veinticinco (2.225) de fecha veintisiete (27) de Julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá, D.C., ampliada mediante escritura número seis mil seiscientos uno (6.601) de fecha veintitrés (23) de Noviembre de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá, D.C., ampliada mediante escritura pública número seis mil setenta (6.070) de fecha cinco (05) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá, D.C. =====

PARÁGRAFO: Manifiesta EL COMPRADOR conocer el estado actual de las cuentas de los servicios públicos domiciliarios, del derecho de cuota sobre el inmueble objeto del presente contrato. =====

CUARTO: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: Que la cuota parte del inmueble que transfiere en venta por este contrato está a Paz y Salvo por concepto de tasas, valorizaciones y contribuciones, por servicios municipales y que los que por algún motivo no se hubieren cancelado, correrán por cuenta de LOS VENEDORES, siempre que su liquidación corresponda a fecha anterior al día del otorgamiento de este instrumento. =====

QUINTO: PRECIO.- Que el precio de la cuota parte de esta venta es la suma de DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$2.468.419.800.00), que LOS VENEDORES declaran

NOTARÍA DE BOGOTÁ  
CÍRCULO DE BOGOTÁ  
BOGOTÁ - COLOMBIA

recibidos a entera satisfacción de manos de EL COMPRADOR a la firma de la presente escritura. =====

**SEXO: ENTREGA.-** Que LOS VENDEDORES, hacen entrega simbólica de la cuota parte del inmueble objeto de esta venta a EL COMPRADOR, a la firma de la presente escritura pública. =====

**SÉPTIMO: GASTOS.-** Los gastos notariales que se causen por concepto del otorgamiento de la presente escritura así como los gastos que corresponden a los impuestos de registro y gastos de Registro Beneficencia serán por cuenta únicamente de EL COMPRADOR. La Retención en la Fuente será a cargo de LOS VENDEDORES. =====

**OCTAVO: DECLARACIÓN.-** Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes y derechos entregados para su adquisición, no provienen de dineros que, directa e indirectamente, estén relacionadas con alguna actividad ilícita contempladas en la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley. Manifiestan igualmente que las operaciones que se formalizan en la presente escritura pública, no se realizan con bienes o recursos obtenidos o transferidos en operaciones que puedan ser considerados como lavado de activos. =====

**NOVENA.- DEL PACTO DE RETROVENTA -** Pacto de retroventa. – Que las partes acuerdan que LOS VENDEDORES se reserva la facultad de recobrar los bienes inmuebles identificados como: 1) LOTE DE TERRENO DENOMINADO GUANAHANÍ, UBICADO EN LA VEREDA PORTACHUELO DE LA JURISDICCION MUNICIPAL DE DE ZIPAQUIRA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. =====

2) LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CARRERA VEINTICINCO (25) NUMERO QUINCE - SETENTA Y CUATRO / SETENTA Y OCHO (15 - 74/78) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. que transmiten por la presente convención,



ejercitando el pacto de retroventa que aquí se estipula, en las condiciones, plazo y precio que a continuación se señalan.=====

SEPTIMA. Plazo. - Que la facultad que se reservan LOS VENDEDORES podrán ser ejercida dentro de un plazo de DOS AÑOS, contados a partir del otorgamiento de esta escritura, esto es el día 20 de Mayo del año 2016.=====

Que vencido este plazo sin recibir intención escrita por parte de los VENDEDORES de ejercer EL PACTO DE RETROVENTA, se entenderá desistida esta facultad a favor DEL COMPRADOR.=====

OCTAVA:-. PRECIO DE RETROVENTA. - Los contratantes fijan como precio para la retroventa la suma de TRES MIL MILLONES DE PESOS (3.000.000.000) MONEDA CORRIENTE, cantidad que deberá pagar LOS VENDEDORES al COMPRADOR en el momento mismo de la entrega material del inmueble.=====

NOVENA. PREAVISO.- LOS VENDEDORES están en la obligación de dar aviso al COMPRADOR, por lo menos con DOS meses de anterioridad a la fecha en que se ha decidido ejercer el derecho que la retroventa le confiere.=====

DECIMA. TRANSMISIÓN DE LOS BIENES.- EL COMPRADOR se obliga a no enajenar los bienes, salvo que LOS VENDEDORES lo admita de manera expresa y escrita y se inserte en el texto del respectivo documento público de enajenación la situación de estar afectado por el pacto de retroventa que ahora se celebra.

Parágrafo.- La constitución de gravamen hipotecario queda prohibida y de efectuarse quedará resuelta una vez se dé cumplimiento al pacto de retroventa. =

DECIMO PRIMERA- EL COMPRADOR, por su parte, agrega estar en un todo de acuerdo con los términos de este contrato; que, en efecto, ha cancelado el precio por el cual compra los inmuebles descritos, y que, entra en posesión material de los mismos, en las condiciones indicadas en la estipulación anterior.=====

Presente: JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, de la condición civil y calidad ya anotada, declara: =====

a) Que acepta la presente escritura de compraventa que se les hace con las

anotaciones descritas del bien y las demás declaraciones contenidas en las cláusulas precedentes por corresponder a lo pactado entre las partes; =====

b) Que da por recibida la cuota parte sobre el inmueble objeto de este contrato.--

CONSTANCIAS NOTARIALES: (Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1970): El(La) Notario(a) responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo.

(Arts 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Se advirtió a el(la)(los) otorgante(s) de ésta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el(la) Notario(a) no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario(a). En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos.=====

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:=====

1) PAZ Y SALVO: REPÚBLICA DE COLOMBIA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, ALCALDÍA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ. NIT: 899.999.318-6 SECRETARÍA DE HACIENDA. HACE CONSTAR: =====

PAZ Y SALVO No. 4570=====

QUE EL PREDIO IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL NRO 00-00-0003-0006-000, DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, denominado GUANAHANI ubicado en la vereda PORTACHUELO CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 17 HECTÁREAS 698 M2 Y 1282 M2 DE CONSTRUCCIÓN Y UN AVALÚO DE \$861.219.000 (OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL PESOS MC) PARA LA VIGENCIA DEL 2014.=

QUE ESTE PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el usuario



Aa015303061

ESTE MUNICIPIO HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL 2014.=  
EXPEDIDO EN ZIPAQUIRÁ CUNDINAMARCA, 28 días del mes de ENERO del  
año DOS MIL CATORCE (2014).=====

FIRMADO FUNCIONARIO RESPONSABLE. =====

2) CONSTANCIA POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN; DEPARTAMENTO DE  
CUNDINAMARCA. CERTIFICACIÓN No: 085=====

EL PROFESIONAL ESPECIALIZADO ENCARGADO DE LAS FUNCIONES DE  
VALORIZACIÓN. HACE CONSTAR: =====

QUE EL INMUEBLE RELACIONADO ASÍ: =====

FICHA CATASTRAL: 00-00-0003-0006-000=====

VEREDA Y/O BARRIO: GUANAHANI=====

NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: PORTACHUELO=====

MUNICIPIO: ZIPAQUIRÁ=====

PROPIETARIO: INVERSIONES NORSA S.A.S.=====

A la fecha no adeuda al Departamento de Cundinamarca ningún gravamen por  
concepto de contribución de valorización. Se expide esta constancia en Bogotá,  
D.C., El día 28 de ENERO de 2014 a solicitud del interesado para trámite notarial  
sobre el predio en mención. Firmado LUIS HORACIO PULIDO RODRÍGUEZ,  
Profesional Especializado.=====

3) FORMULARIO SUGERIDO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO  
GRAVABLE 2014. =====

FORMULARIO NÚMERO: 2014201011603769448 =====

DIRECCIÓN: KR 25 15 78 =====

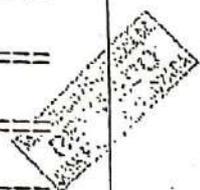
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01612531 =====

CÉDULA CATASTRAL: 006107043000000000=====

AUTOAVALÚO: \$ 3,702,486,000 =====

PRESENTADO CON PAGO EN EL BANCO: COLPATRIA =====

FECHA PAGO: 19 DE MAYO DE 2014=====



4) CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL,  
EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU POR  
CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. =====

PIN DE SEGURIDAD: RHOAABQUDBFJJ9 =====

DIRECCIÓN: KR 25 15 78 =====

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01612531 =====

CÉDULA CATASTRAL: 006107043000000000 =====

Chip: AAA0181CARU =====

Fecha de expedición: 15-05-2014 =====

Fecha de vencimiento: 14-06-2014 =====

Consecutivo No.: 751791 =====

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A la fecha el predio no presenta  
deudas por concepto de valorización. =====

5) VUR. CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL: =====

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 1612531 =====

CÉDULA CATASTRAL: 006107043000000000 =====

Chip: AAA0181CARU =====

No. Consulta: 2014-651733 =====

Fecha: 15-05-2014 3:48 PM =====

AÑO: 2014 DECLARACIÓN: (NO) SALDO A CARGO: (OMISO) ACTOS  
ADMINISTRATIVOS: (NO). =====

AÑO: 2013 DECLARACIÓN: (SI) SALDO A CARGO: \$ 29.514.000.00 ACTOS  
ADMINISTRATIVOS: (NO). =====

AÑO: 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006 DECLARACIÓN: (SI) SALDO A  
CARGO: (\$0) ACTOS ADMINISTRATIVOS: (NO) =====

Válido para insertar en el protocolo Notarial. =====

Se protocoliza Formulario de Autoliquidación electrónica del Impuesto Predial  
Unificado Año 2013, Nro. 2014201014001434329, debidamente cancelado de



A015303062

fecha 19 de Mayo de dos mil catorce (2.014).

DECLARACIONES SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:=====

NO HAY LUGAR A LA INDAGACION A LA SOCIEDAD VENDEDORA EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE 1996 REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2003 POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA EL ARTICULO 1º Y EL PARÁGRAFO 2º DEL ARTICULO 4º, YA QUE SE TRATA DE UNA ENTIDAD JURIDICA.=====

LA NOTARIA, hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003 por medio de la cual se modifica el artículo 1º y el parágrafo 2º del artículo 4º indago a EL COMPRADOR, sobre la existencia del matrimonio o de unión marital o la vigencia de la sociedad conyugal, si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento:=====

1) Que mi estado civil es: SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO. =====

2) Que NO POSEE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.=====

3) LA NOTARIA deja constancia expresa que el inmueble que se adquiere por este instrumento NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, POR NO REUNIR LOS REQUISITOS DE LEY. =====

IMPUESTO DE IVA: De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, por el otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$ 1.449.287 por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del dieciséis por ciento (16%) sobre los derechos notariales.=====

NOTAS DE ADVERTENCIA:=====

PRIMERA.- Se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta Escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su

otorgamiento, so pena de Apagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo.=====

SEGUNDA.- Se advierte a los otorgantes, que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.=====

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: LEÍDO, el presente instrumento por el compareciente y advertido del registro dentro del término legal, lo firma en prueba de su asentimiento, junto con el(la) Notario(a), quien en esta forma lo autoriza. = =

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números:=====

Ae015303054/3055/3056/3057/3058/3059/3060/3061/3062/3063 - -

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

RETENCION EN LA FUENTE \$ 24.684.198 - - - - -

Derechos Notariales \$ 8.797.947 =====

Superintendencia \$ 23.100 =====

Fondo Nacional de Notariado \$ 23.100 =====

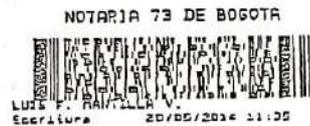
Resolución 0088 del 8 de Enero de 2014 de la Superintendencia de Notariado y Registro.=====

\_\_\_\_\_



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2739 - -  
DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE - - - - -  
DE FECHA: DÍA VEINTE (20) DE MAYO - DEL AÑO DOS MIL CATORCE  
(2.014) OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO  
DE BOGOTÁ, D.C. =====

LOS OTORGANTES



*Luis F. Mantilla Velez*

LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ

C.C. 19 393 102

TELÉFONO: 320 837 5418

DIRECCIÓN: Cra 25 # 15-78

OBRANDO COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD INVERSIONES NORSA S.A.S.



*Luis F. Mantilla Velez*

LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ

C.C. 19 393 102

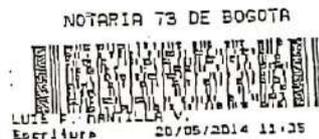
TELÉFONO: 320 837 5418

DIRECCIÓN: Cra 25 # 15-78

ESTADO CIVIL Casado

Obrando en Nombre y representación de LILIANA MANTILLA VELEZ

HUELLA



NOTARIA 73 DE BOGOTÁ



JORGE E. ROJAS R. Escritura 20/05/2014 11:08

*Jorge Enrique Rojas Roa*  
JORGE ENRIQUE ROJAS ROA  
C.C. 19278063 Bogotá  
TELÉFONO: 56437609



HUELLA

DIRECCIÓN: Cra 50 # 46-09 SUR.  
ESTADO CIVIL: Soltero.



HECTOR FABIO CORTES DIAZ

NOTARIO SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

ENCARGADO

LMP:201402570

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO AGRICOLA Y GANADERO

Conste por el presente escrito que entre los suscritos a saber, por una parte **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA** Mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con Cedula de ciudadanía N°19.278.063 de Bogotá, quien para efectos de este contrato se denominará el **ARRENDADOR**, y por la otra, la sociedad **INVERSIONES NORSA S.A.S.**, persona jurídica identificada con el número de NIT 900.398.466-1 representada legalmente por el señor **LUIS FERNANDO MATILLA VELEZ**, Mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con Cedula de ciudadanía N° 19.393.102 de Bogotá, que para efectos de este contrato se denominará el **ARRENDATARIO** y **LUIS FERNANDO MATILLA VELEZ**, Mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con Cedula de ciudadanía N° 19.393.102 de Bogotá, y que para efectos de este contrato se denominará el **CO-ARRENDATARIO** manifestaron que han decidido celebrar un Contrato de Arrendamiento de inmueble rural, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA - Objeto:** Por medio del presente Contrato el **ARRENDADOR** entrega en calidad de arrendamiento al arrendatario los siguientes bienes inmuebles junto con sus usos, costumbres, servidumbres que legal y naturalmente le correspondan:

1) un área de terreno de 87.600 metros cuadrados que hace parte del lote de mayor extensión denominado guanani, ubicado en la vereda portachuelo de la jurisdicción municipal de zipaquirá departamento de Cundinamarca identificado con el número de matrícula inmobiliaria 176-4595 Y cedula catastral 000-00-0003-0006-000, el cual cuenta con una casa de descanso de 700 metros cuadrados aproximadamente, un reservorio, casa para empleados, pastos para corte y alimentación de ganado, sauna y jacuzzi, con entrada principal en portón de acero, y pastos para el levantamiento de ganado, siembra de frutas y productos agrícolas etc.

**SEGUNDO; DESTINACION:** que el área de terreno aquí entregada en calidad de arrendamiento será destinada para cría de ganado, siembra de pasto y plantas frutales de uso lícito, cría de trucha para consumo humano y conexo.

**TERCERA - Terminio y duración:** El presente contrato tendrá una duración de 2 años contados a partir del 18 de FEBRERO del año 2014 hasta el día 17 de febrero del año 2016 **Parágrafo 1:** El término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de (2) años, si ninguna de las Partes con una antelación de (6) seis meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato o modificarlo. Lo anterior sin perjuicio del Derecho a la Renovación consagrado en el Artículo 518 del Código de Comercio.

**CUARTA - Canon de Arrendamiento:** El canon de arrendamiento del área de terreno aquí entregada en calidad de arrendamiento será de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL Y CORRIENTE (\$10.000.000), que se pagara en el domicilio del arrendador o favor de quien esta autorice por escrito dentro de los 5 primeros días hábiles posteriores a la fecha de la firma del contrato. **PARAGRAFO 2, REAJUSTE:** no obstante los valores mencionados en la cláusula anterior, el precio de arrendamiento se incrementara después del segundo año anualmente en un 10% a partir del 13 de enero del año 2016 y así por cada anualidad, prorroga o renovación del contrato de arrendamiento, tomando como base el valor del canon de arrendamiento vigente a la fecha del incremento, que se cancelara dentro del mismo periodo y condiciones establecidas en el plazo principal. **Parágrafo 3:** el arrendatario manifiesta y acepta los incrementos aquí pactados.

**QUINTA - Entrega:** El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido los bienes en el estado y condiciones que se encuentra junto con sus respectivas anexidades, que se obliga a su correcto mantenimiento y uso hasta la restitución de los bienes al arrendador.

**SEXTA - EL ARRENDATARIO** Se obligan expresa e irrevocablemente a: 1) Abstenerse de realizar mejoras sin autorización escrita y autenticada del arrendador entendiéndose que si las efectuaren contraviniendo expresamente esta prohibición no tendrán derecho a exigir ninguna retribución a La arrendadora y podrá exigir la arrendadora el retiro de las mejoras si así lo considera al arrendatario y el gasto que esto ocasione lo pagará el arrendatario, en ningún caso tendrá el arrendatario derecho de retención por razón de mejoras. 2) Abstenerse de guardar sustancias explosivas, líquidos Inflamables, drogas prohibidas y perjudiciales para la conservación y salubridad, higiene y seguridad de los habitantes y del Inmueble, que sean ajenas a su objeto social y que no estén permitidas por la ley 3) Abstenerse de guardar animales o máquinas que puedan molestar a los vecinos. 4) el arrendatario se compromete a restituir el inmueble en el mismo estado que puntualiza el inventario que se realiza en hoja aparte y se considera incorporado a este contrato y que por separado las partes han firmado, salvo por el deterioro normal del uso y goce legítimo. 5) el Arrendatario se obliga a cumplir todas las

pendientes de liquidación o pago al momento de la restitución del inmueble.6) las adecuaciones que se realicen al inmueble con ocasión de su objeto social no serán reconocidas por el arrendador y no podrá el arrendatario solicitar el pago de las mismas o alegarlas en nombre suyo en proceso de restitución de inmueble.

**SEPTIMA - Servicios Públicos:** El ARRENDATARIO se obliga a pagar los servicios públicos de Agua, Energía y Aseo del Inmueble, en las debidas fechas de pago, por los servicios causados desde el momento que inicia este contrato hasta el día que haga entrega del inmueble nuevamente a su ARRENDADOR. Igualmente el ARRENDATARIO se compromete a pagar facturas que lleguen con posterioridad a la terminación de este contrato, pero que correspondan a consumos o cobros generados durante la vigencia del contrato. En caso de mora en el pago de los servicios públicos que amenacen con el corte de dichos servicios, el ARRENDADOR podrá pagarlos para evitar dicho corte sin que esté obligado a hacerlo, teniendo el derecho a realizar su recobro al ARRENDATARIO. Las Facturas de Servicios Públicos que deba pagar el ARRENDADOR por omisión del ARRENDATARIO, prestarán Merito Ejecutivo. De igual manera, la mora en el pago de los servicios públicos por parte del ARRENDATARIO es causal para terminar el Contrato de Arrendamiento que se celebra en este documento. **PARAGRAFO 4:** Se prohíbe expresamente a los arrendatarios solicitar, tramitar, cualquier tipo de Servicios Públicos Domiciliarios adicional a los instalados y cuyos números obran en éste contrato sin permiso escrito del Arrendador o su apoderado

**OCTAVA - Restitución:** El ARRENDATARIO restituirá el inmueble al ARRENDADOR vencido el periodo inicial del contrato o al de la última prórroga. El ARRENDATARIO lo restituirá en las mismas condiciones en que lo recibió del ARRENDADOR, salvo el deterioro natural causado por el uso normal, al igual que entregará copia de los recibos debidamente cancelados de servicios públicos del Inmueble de los últimos 2 meses.

**NOVENA - Cesión:** A) el ARRENDADOR podrá transferir los derechos de este contrato a terceras personas, sin la aprobación del arrendatario, previa notificación por correo certificado sobre las condiciones e intervinientes de la misma. B) EL ARRENDADOR, Y EL ARRENDATARIO se comprometen a cumplir sus obligaciones con el cesionario o quien lo represente desde la fecha que tal acto sea comunicado y aceptado por el arrendatario por correo certificado a la dirección del inmueble arrendado y materia del presente contrato. Esta notificación tendrá valor Judicial y Extrajudicialmente y producirá los efectos previstos en la Ley Civil y Mercantil. C) Para El ARRENDATARIO la cesión resultante de la enajenación del establecimiento de comercio, implica el cumplimiento previo de los requisitos exigidos en los artículos 523 y 524 del Código de Comercio y demás normas concordantes y vigentes siendo imprescindible el lleno previo de los requisitos que exige el arrendador para ceder a título de arrendamiento el inmueble aquí enunciado. Desde ya acepta le esta prohibido al arrendatario el Sub arriendo de los inmuebles objeto de este contrato.

**DECIMA - Incumplimiento:** El incumplimiento del ARRENDATARIO a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al ARRENDADOR para dar por terminado de manera inmediata el contrato de arrendamiento y solicitar la restitución del inmueble por vía judicial o extrajudicial y las demás acciones legales necesarias a fin de obtener el pago de las indemnizaciones y perjuicios que cualquier incumplimiento ocasione.

**DECIMA PRIMERA - Validez:** El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo terreno y solamente podrá ser modificado por escrito firmado por las partes de este contrato o quien por escrito autoricen.

**DECIMA SEGUNDA - Línea Telefónica:** El Inmueble se entrega en arrendamiento SIN líneas telefónicas y será de responsabilidad del ARRENDATARIO, las que en adelante se instalen para su uso.

**DECIMA TERCERA - Merito Ejecutivo:** El ARRENDATARIO declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del ARRENDATARIO y a favor del ARRENDADOR lo siguiente:

- a) El pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el ARRENDATARIO.
- b) Las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato.
- c) Las sumas causadas y no pagadas por el ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos del Inmueble;

Para todo lo anterior, bastará la sola afirmación de incumplimiento del **ARRENDATARIO** hecha por el **ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el **ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

**DECIMA CUARTA – TERMINACIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL ARRENDATARIO-** pactan las partes de este contrato que en caso de dar por terminado de manera anticipada el contrato de arrendamiento por decisión y/o culpa del arrendatario, este pagara al arrendador el valor de los cánones de arrendamiento que faltaren hasta el vencimiento del contrato y que esta cláusula prestara merito ejecutivo que renuncian al requerimiento para el pago y el protesto y en todo caso al hacer exigible esta cláusula se asimilara a un título valor claro preciso y exigible.

**DECIMA QUINTA:** ambas partes fijan como domicilio para notificación judicial la autopista sur # 52 C – 11 Segundos pisos oficina 203 de la ciudad de Bogotá.

Este contrato se firma en la ciudad de Bogotá a los 18 Días del mes de febrero del año 2014 en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto de 3 folios cada uno tamaño oficio.

**EI ARRENDADOR**

**JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**  
C.C.  
DIR:  
TEL:  
E-MAIL:

**ARRENDATARIO**

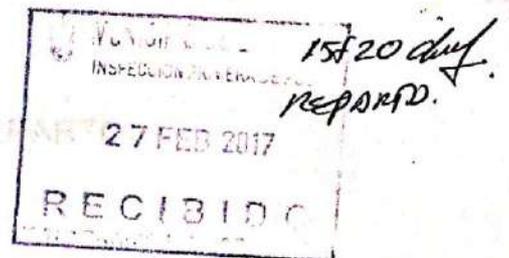
*[Handwritten signature]*  
**INVERSIONES NORSA S.A.S.**  
NIT: 900.398.466-1  
Representada legalmente por **LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ.**  
C.C. 19393102  
DIR: Cra 25 #15-78  
TEL: 3600099  
E-MAIL: *lfmantilla@etb.net.co*

**COARRENDATARIO**

*[Handwritten signature]*  
**LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ.**  
C.C. 19393102  
DIR: Cra 25 #15-78  
TEL: 3600099  
E-MAIL: *lfmantilla@etb.net.co*



Señor(a)  
**INSPECTOR(A) DE POLICÍA MUNICIPAL**  
**ZIPAQUIRÁ CUNDINAMARCA (REPARTO)**  
E. S. D.

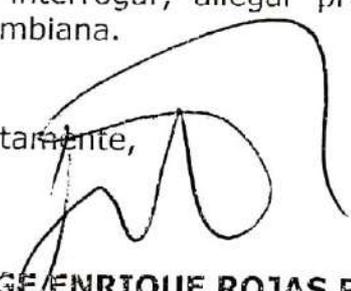


**REF: ACCIÓN POLICIVA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN**

**JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, mayor de edad, residenciado en Bogotá, identificado con C.C. 19.278.063 de Bogotá, manifiesto que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Abogado **EVERTH CEBALLOS SALGADO**, identificado con C.C. 19.469.849 de Bogotá, y con T.P. 136686 expedida por el C. S. de la J. para inicie y tramite **ACCIÓN POLICIVA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN** en contra de la señora **MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA**, persona mayor de edad, identificada con C.C. 52.225.493 de Bogotá, domiciliada en la finca denominada "GUANANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, respecto del inmueble que se relacionó en precedencia, el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

Mi apoderado queda facultado para conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, transigir, embargar y rematar bienes, interponer recursos de ley, interrogar, allegar pruebas y los demás que le confiere la ley Colombiana.

Atentamente,



**JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**  
C. C. 19.278.063 de Bogotá

Acepto poder,



**EVERTH CEBALLOS SALGADO**  
C. C. 19.469.849 de Bogotá  
T.P. 136686 del C. S. de la J.

Dir: Avenida Jimenez N° 10 - 58, Oficina 416 de Bogotá, Tel. 3118686420, email: [everthabogado@hotmail.com](mailto:everthabogado@hotmail.com)

Señor(a)  
**INSPECTOR(A) DE POLICÍA MUNICIPAL (REPARTO)**  
**ZIPAQUIRÁ CUNDINAMARCA**  
E. S. D.

**REF: QUERRELLA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN DE INMUEBLE**

**QUERELLANTE : JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**

**QUERELLADOS: MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA Y OTROS**

**FECHA DE LOS HECHOS: 28 DE OCTUBRE DE 2016.**

**EVERTH CEBALLOS SALGADO**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.469.849 expedida en Bogotá y portador de la T.P. No. 136686 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del señor **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, de acuerdo al poder conferido, respetuosamente me permito promover ante su despacho **QUERRELLA POLICIVA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN** en contra de **MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA**, persona mayor de edad, identificada con C.C. 52.225.493 de Bogotá, domiciliada en la finca denominada "GUANANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca **Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS** que se encuentren ocupando el predio denominado finca denominada "GUANANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 176-4595 y cédula catastral 000-00-0003-006-000 de propiedad de mi poderdante el cual tiene un área aproximada de 170.000 metros cuadrados y se encuentra alinderado de la siguiente forma:

**NORTE:** Con predios vendidos al Instituto nacional de Concesiones INCO con destino a la variante portachuelo. **ORIENTE:** Con predios de la hacienda San José. **SUR:** Con predios de la hacienda San José en parte y en parte con predios de Manuel José Carrizosa Ricaurte. **OCCIDENTE:** Con predio vendido al Instituto nacional de Concesiones INCO.

### **HECHOS**

**PRIMERO:** Mi representado, el señor **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA** es propietario del Lote de terreno denominado finca denominada "GUANANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 176-4595 y cédula catastral 000-00-0003-006-000, el cual cuenta con un área de 170.000 metros cuadrados.

**SEGUNDO:** El referido inmueble fue adquirido por mi mandante por compra efectuada al señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ como representante legal de la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA SAS" tal como consta en las escrituras públicas No 204 del 28 de enero de 2014 y 2739 del 20 de mayo de 2014, ambas de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, registradas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 176-4595 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá Cundinamarca.

**TERCERO:** La compra efectuada del predio objeto de perturbación, se hizo con pacto de retroventa, figura que se encuentra inmersa dentro de las escrituras públicas enunciadas en el hecho anterior, para lo cual se establecieron unos plazos para el pago de unos dineros a mi poderdante, pero al momento de la presentación de esta querrela, el señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, como persona natural y como representante legal de la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA SAS" no ha cancelado dichos dineros.

**CUARTO:** En su condición de propietario del inmueble, mi poderdante ha poseído el inmueble en cuestión, desde la fecha en que fue adquirido, de manera pública y pacífica y tranquila.

**QUINTO:** En el mes de octubre de 2016, la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA esposa del vendedor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, empezó a hostigar para que le entregara el predio objeto de perturbación, dado que su esposo había fallecido, para lo cual se le explicó que existían las escrituras públicas por medio de las cuales el fallecido había trasladado el dominio del predio a mi representado y que si bien es cierto, había un pacto de retroventa respecto del inmueble, debían cumplirse ciertas condiciones, entre otras, el pago de unos dineros entregados al vendedor.

**SEXTO:** Después de varias discusiones con la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, el día 28 de Octubre de 2016, esta señora en compañía de otras personas invadieron el lote objeto de perturbación y de manera violenta rompieron los candados que estaban colocados en la puerta de acceso al lote, así como las chapas y candados de la casa principal del inmueble, intimidando a las personas que se encontraban allí en calidad de empleados y cuidanderos del predio.

**SEPTIMO:** Según el relato de mi representado y de los cuidanderos y empleados del predio, la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA ya había llegado días antes en compañía de una patrulla de policía de Zipaquirá, y amenazaron a los empleados y cuidanderos para que abandonaran la finca o de lo contrario serían arrestados y judicializados, aprovechando que mi poderdante se encontraba en la ciudad de Bogotá donde está su residencia.

**OCTAVO:** Desde que mi representado compró el predio ha ejercido como señor y dueño del mismo, cancelando los impuestos prediales,

colocando empleados y cuidanderos quienes bajo las órdenes de mi protegido le hicieron mantenimiento al inmueble hasta que la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA llegó a invadir el inmueble aduciendo que el predio es de su esposo.

### PRETENSIONES

A su Despacho con todo respeto solicito:

**PRIMERO:** Que previo el trámite correspondiente, se declare que la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA y demás personas que se encuentran en el inmueble finca denominada "GUANANI" de la vereda "PÓRTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca son perturbadores de la posesión que ostenta de manera legal el señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA.

**SEGUNDO:** Que se declare desde el día de la ocurrencia de los hechos el STATUS QUO sobre el predio objeto de la presente acción en favor del señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA.

**TERCERO:** Se condene a los Querrellados en costas del proceso.

### DERECHO

Invoco como fundamento jurídico de esta petición lo preceptuado en los artículos 15 de la ley 57 de 1905-, lo, 6o, 12 y 15 del decreto reglamentario 992 de 1930; Ley 1801 de 2016, artículos 76 y s.s. y demás normas concordantes.

### PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

- 1 - Copia de la escritura pública No. 2739 del 31 de julio de 2013 de la Notaría 73 de Bogotá.
- 2- Copia de la escritura pública No. 304 del 23 de febrero de 2012 de la Notaría 73 de Bogotá.
- 3.- Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria No . 176-4595.
- 4.- Copia de recibo por la suma de \$25'000.000.00 entregados a la querellada para el pago de impuestos por los años 2015 y 2016 respecto del predio objeto de querella.
- 5.- Copia de recibos de pago de quincenas a los empleados del predio objeto de perturbación.

**TESTIMONIALES:**

Solicito se recepcionen los siguientes testimonios:

1.-) HUGO FERNEY SANDOVAL, persona mayor de edad, identificado con C. C. 6.010.193, quien puede ser notificado en la CARRERA 50 N° 46 – 09 Sur de Bogotá.

2.-) GRACIELA SORIANO DUEÑAS, persona mayor de edad, identificada con C. C. 1.069.078.161, quien puede ser notificado en la CARRERA 50 N° 46 – 09 Sur de Bogotá.

3.-) LUIS EDUARDO GONZALEZ, persona mayor de edad, identificado con C. C. 3.091.823, quien puede ser notificado en la CARRERA 50 N° 46 – 09 Sur de Bogotá.

### PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguirse es el señalado en los artículos 75 y s.s. de la ley 1801 de 2016, el 6° del Decreto reglamentario 992 de 1930 y demás normas concordantes.

### ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como pruebas, poder conferido y copia para el archivo del despacho y para el traslado a la querellada.

### NOTIFICACIONES

\*MI poderdante recibirá notificaciones en la CARRERA 50 N° 46 – 09 SUR de Bogotá

\*Los querellados en la finca denominada "GUANANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca.

\*El suscrito en la secretaría de su despacho o en la Avenida Jimenez N° 10 – 58, Oficina 416 de Bogotá. Email: everthabogado@hotmail.com

Cordialmente,



**EVERTH CEBALLOS SALGADO**  
C. C. 19.469.849 de Bogotá  
T.P. 136686 del C. S. de la J.



ORGANIZACIÓN ELECTORAL  
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE MATRIMONIO

Indicativo  
Serial

05349012

Datos de la oficina de registro		NOTARIA OCTAVA (8)	
Clase de oficina:	Registraduría <input type="checkbox"/>	Notaría <input checked="" type="checkbox"/>	Consulado <input type="checkbox"/>
País - Departamento - Municipio - Corregimiento o/o Inspección de Policía		Corregimiento <input type="checkbox"/>	Insp. de Policía <input type="checkbox"/>
COLOMBIA CUNDINAMARCA BOGOTA		Código	1008

Datos del matrimonio			
Lugar de celebración: País - Departamento - Municipio			
COLOMBIA CUNDINAMARCA BOGOTA			
Fecha de celebración		Clase de matrimonio	
Año	Mes	Día	Civil
2009	ENE	09	<input checked="" type="checkbox"/>
Documento que acredita el matrimonio		Religioso <input type="checkbox"/>	
Tipo de documento		Número	Notaría, juzgado, parroquia, otra.
Acta religiosa <input type="checkbox"/>	Escritura de procolización <input checked="" type="checkbox"/>	0030	NOTARIA OCTAVA (8)

Datos del contrayente	
Apellidos y nombres completos	
MANTILLA VELEZ LUIS FERNANDO XXXXXXXXXXXXX	
Documento de identificación (Clase y número)	
c.c 19393102 BOGOTA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

Datos de la contrayente	
Apellidos y nombres completos	
CASTRO PEÑA MARTHA PATRICIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Documento de identificación (Clase y número)	
c.c 52225493 SANTAFE DE BOGOTA XXXXXXXXXXXXXXX	

Datos del denunciante	
Apellidos y nombres completos	
MANTILLA VELEZ LUIS FERNANDO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Documento de identificación (Clase y número)	
c.c 19393102 BOGOTA	

Fecha de inscripción		Nombre y firma del funcionario que autoriza	
Año	Mes	Firma	
2009	ENE	<i>Luis Mantilla</i>	

CAPITULACIONES MATRIMONIALES			
Lugar otorgamiento de la escritura	No. Notaría	No. Escritura	Fecha de otorgamiento de la escritura
			Año Mes Día

HIJOS LEGITIMADOS POR EL MATRIMONIO		
Nombres y apellidos completos		Indicativo serial de nacimiento
MANTILLA CASTRO LUISA FERNANDA		020620 33112579 Not 10
valores 211 del 205		

PROVIDENCIAS			
Tipo de providencia	No. Escritura o Sentencia	Notaría o Juzgado	Lugar y fecha
			Firma funcionario

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO



NOTARIA OCTAVA (8)

BASE IMPRESA SA. 0022 77 453



ORGANIZACION ELECTORAL REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCION

Indicativo Serial

4845015

Datos de la oficina de registro							
Clase de oficina:	Registraduría	Notaría	41	Consulado	Corregimiento	Insp. de Policía	Código
							A 4 F
País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía							
COLOMBIA *** CUNDINAMARCA *** BOGOTÁ D.C. ****							

Datos del inscrito	
Apellidos y nombres completos	
MANTILLA VELEZ LUIS FERNANDO ****	
Documento de identificación (Clase y número)	Sexo (en Letras)
C.C. No. 19393102 DE BOGOTÁ D.C. ****	MASCULINO ****

Datos de la defunción		
Lugar de la Defunción: País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía		
COLOMBIA ***** CUNDINAMARCA ***** CHÍA *****		
Fecha de la defunción	Hora	Número de certificado de defunción
Año 2016 Mes AGO Día 14	10:20	81531678-4
Presunción de muerte		
Luzado que profiere la sentencia		Fecha de la sentencia
*****		Año Mes Día
Documento presentado	Nombre y cargo del funcionario	
Autorización Judicial <input type="checkbox"/> Certificado Médico <input checked="" type="checkbox"/>	JORGE IGNACIO BALAGUERA VILA MÉDICO	

Datos del denunciante	
Apellidos y nombres completos	
CASTRO PEÑA EDWARD ANTONIO ****	
Documentos de identificación (Clase y número)	Firma
C.C. No. 80020154 DE BOGOTÁ D.C.	

Primer testigo	
Apellidos y nombres completos	
*****	
Documentos de identificación (Clase y número)	Firma
*****	

Segundo testigo	
Apellidos y nombres completos	
*****	
Documentos de identificación (Clase y número)	Firma
*****	

Fecha de inscripción	Nombre y firma del funcionario que autoriza
Año 2016 Mes AGO Día 16	ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE

ESPACIO PARA NOTAS  
 EL PRESENTE REGISTRO CIVIL DE DEFUNCION SE AUTORIZA CON BASE EN EL ART. 118 DE LA LEY 1395 DE JULIO 12 DE 2010. EL NOTARIO Alirio Virviescas Calvet

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

173078

Edil Alberto Correal Ca C.C. 80.073.265

Edil Alb Correal Ca C.C. 80.073

Edil Alb

Edil Alb Correal Ca C.C. 80.073



REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA  
Nit: 899999318-6

Kra 7 Nro 4-11 Teléfono 5939150 FAX 5939150 ext.146



Zipaquirá Nuestra  
Nuestro gobierno bonito!

FACTURA DE COBRO DE IMPUESTO PREDIAL Nro. 2016241240

FECHA DE EXPEDICION martes, 26 de julio de 2016 11:36:28 a.m.

SECRETARIA DE HACIENDA

COD. CATASTRAL 25-899-00-00-00-00-0003-0006-0-00-00-0000  
 COD. CATASTRAL 00-00-0003-0006-000 GUANAHANI AREA HAS. 17 AREA Mts. 698 AREA CONST. 1282  
 PROPIETARIO INVERSIONES-NORSA-S-A-S NIT/ C.C 009003984631  
 DIR. PREDIO GUANAHANI CORRESPONDENCIA Cra 25 16-10/3600099-370 CÓDIGO POSTAL  
 ULTIMO AÑO PAGO 2014 FECHA PAGO 27/01/2014 VLR PAGADO 8,887,700 FATURA 2014007008

INFORMACION DEL IMPUESTO

CODIGO INTERNO 1007400

AÑO	VMIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	ALVIOS	DCTO. PRONTO PAGO	C.A.R.	INT. C.A.R.	SOBRETAS	AJUST	TOTAL
2015	12.00	887,056,000	10,644,672	3,263,996	0	0	0	0			14,018,668
2016	12.00	913,668,000	10,964,016	504,847	0	0	0	0			11,578,863
<b>TOTALES</b>			<b>21,608,688</b>	<b>3,768,843</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>25,593,600</b>

VENCIMIENTO

Pague hasta el	% Dto	*****	% Dto	*****	% Dto	*****	% Dto
31-jul-16	0		0		0		0
<b>25,593,600</b>							

Propietarios

ROJAS ROA JORGE-ENRIQUE

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA

REFERENCIA No

Bogotá, 24 de agosto de 2016

Yo, MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, hago constar que el señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, ha reintegrado a la suscrita, la suma de VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE (\$ 25'593.600,00), por concepto de impuesto predial que se canceló de la finca GUANAHANI, ubicada en la vereda de Portachuelo, Municipio de Zipaquirá, de los años 2015 y 2016.

De conformidad,

*Martha Patricia Castro Peña*  
 MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA  
 C. C. # 5222548 de Btr

27. 10 - 2016.

Pago a Angia Uricolechea Bautista.

cc 1.233.492.311 de Btz, la suma de  
trecientos Cuarenta mil pesos por concepto

Quincena del ~~9 al 21~~ 15 al 30 de  
Octubre del año 2016.

Angie U. Bautista.  
1233492.311.

Octubre 13 2016.

Se paga la suma de trescientos  
cuarenta y cinco mil pesos por  
concepto de quince laborada del  
01 de octubre 2016 al 15 octubre  
2016 a Graciela Soriano Dueñas,  
Graciela Soriano Dueñas

Se paga la suma trescientos cuarenta  
y cinco mil pesos (\$345.000) por concepto  
de quince laborada del 01 de octubre  
2016 al 15 octubre 2016. a Luis Eduardo  
Gonzales Espinosa.

Luis Eduardo Gonzales Espinosa

13 octubre 2016

Se entregó la suma de <sup>254.000</sup>~~454.000~~ pesos

por concepto de clapas de caso

Ziraguina, a Hugo Sandoval

para que él los compre.

Hugo Fernell Sandoval

C.C. 6010193

13 Octubre 2016.

Pago servicio de cambio  
de guardas y chapas casa  
Zapatera por valor de  
Ciento cincuenta mil pesos

(\$ 150.000) .to Chapas:

Oficina  
079 458 057 070

311557 9559

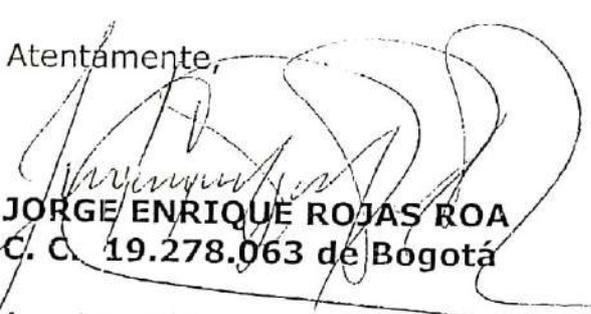
319 3225757

E. S. D.

**JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, mayor de edad, residenciado en Bogotá, identificado con C.C. 19.278.063 de Bogotá, manifiesto que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Abogado **EVERTH CEBALLOS SALGADO**, identificado con C.C. 19.469.849 de Bogotá, y con T.P. 136686 expedida por el C. S. de la J. para inicie y tramite **ACCIÓN REIVINDICATORIA** en contra de la sociedad de comercio denominada **"INVERSIONES NORSA S A S"** a través de su representante legal o quien haga sus veces, persona jurídica domiciliada en la ciudad de Bogotá en la CARRERA 25 N° 15 - 78 ó CARRERA 25 N° 15 - 74, identificada con NIT 900.398.466-1 y la señora **MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA**, persona mayor de edad, identificada con C.C. 52.225.493 de Bogotá, domiciliada en la finca denominada "GUANAHANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, demanda con la cual se pretende recuperar los siguientes predios: **1.-)** El 66.66% del Predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá D. C., con nomenclatura CARRERA 25 N° 15 - 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), o CARRERA 25 N° 15 - 74, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1612531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro, con código catastral AAA181CARU, con una extensión de 1.594.87 Mt2. **2.-)** El Predio rural denominado "LOTE GUANAHANI", el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, con un área de 19 hectáreas 2.143.37 metros o sean, 30 fanegadas 224.02 varas cuadradas, con cédula catastral 25899000000030006000.

Mi apoderado queda facultado para sustituir con las mismas facultades, conciliar, renunciar, reasumir, transigir, embargar y rematar bienes, interponer recursos de ley, interrogar, allegar pruebas y los demás que le confiere la ley Colombiana.

Atentamente,

  
**JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**  
C. C. 19.278.063 de Bogotá

Acepto poder,

  
**EVERTH CEBALLOS SALGADO**  
C. C. 19.469.849 de Bogotá  
T.P. 136686 del C. S. de la J.

Dir: Avenida Jimenez N° 10 - 58, Oficina 416 de Bogotá, Tel. 3118686420, email: [everthabogado@hotmail.com](mailto:everthabogado@hotmail.com)

Señor(a)

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ (REPARTO)

E. S. D.

**EVERTH CEBALLOS SALGADO**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°19.469.849 expedida en Bogotá, y portador de la T.P. No. 136686 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del señor **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, persona mayor y de esta vecindad, me permito formular demanda ordinaria de **ACCION REIVINDICATORIA** de mayor cuantía contra la sociedad de comercio denominada "**INVERSIONES NORSA S A S**" a través de su representante legal o quien haga sus veces, persona jurídica domiciliada en la ciudad de Bogotá en la CARRERA 25 N° 15 – 78, identificada con NIT 900.398.466-1 y la señora **MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA**, persona mayor de edad, identificada con C.C. 52.225.493 de Bogotá, domiciliada en la ciudad de Bogotá en la CARRERA 25 N° 15 – 78 y/o en la finca denominada "GUANAHANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, y demás personas que se encuentren ocupando los inmuebles objeto de esta acción con fundamento en los siguientes:

### HECHOS

**PRIMERO:** Mediante la escritura pública número treientos cuatro (304) del 28 de enero de 2014 otorgada en la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, la sociedad de comercio denominada "**INVERSIONES NORSA S A S**", representada por el señor **LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ**, (Q.E.P.D.) persona mayor de edad, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía N° 19.393.102 de Bogotá, vendió a mi mandante, señor **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, los derechos de cuota de un bien inmueble con pacto de retroventa correspondientes al cuarenta y nueve punto veintiséis por ciento (49.26%) que equivale a un área de ochenta y siete mil treientos metros cuadrados con veintíun decímetros cuadrados (87.300.021 mt<sup>2</sup>) del inmueble rural denominado "LOTE GUANAHANI", ubicado en el Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, vereda "Portachuelo", el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y con cédula catastral 25899000000030006000 y comprendido dentro de los siguientes linderos:

Con un área total de ciento setenta mil punto seiscientos noventa y ocho metros cuadrados (170.698 mts<sup>2</sup>), linderos del inmueble antes de la venta que se realizó al Instituto nacional de Concesiones INCO con las escrituras quinientos cuarenta y ocho (548) de septiembre trece (13) de dos mil siete (2007) y escritura número ochocientos sesenta y seis (866) de diciembre veintiocho (28) de dos mil siete (2007) respectivamente, alinderado así:

**POR EL NORTE:** partiendo del punto treinta y cinco (35) localizado

exactamente en el vértice formado por dos tapias de barro pisado, a la derecha de la carretera que va a Zipaquirá, se sigue a lo largo de una cerca de piedra con trayectoria sumamente irregular, hasta llegar a una cerca de alambre en el eje del vallado con agua, punto situado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) del J-8. Debido a su localización demasiado irregular y al mismo tiempo equívoca de este lindero, se omiten los rumbos que aparecen en la poligonal del plano que se adjunta, y en donde hay distancia promedia de quinientos cincuenta y cuatro punto trece metros (554.13 mts), según la poligonal, entre el vértice cinco (5) y el punto J.B., en todo este trayecto limita con camino vecinal, que la carretera troncal conduce a la hacienda San José y otros predios por el oriente, partiendo del punto J-8 localizado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) de la cerca lindero (vértice del predio) situado en el eje del vallado con agua se continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo a S - 730 E y distancia aproximada de ciento siete punto veinticuatro metros (107.24 mts) hasta llegar al J-9 localizado a dos punto cuarenta metros (2.40 mts) de la cerca de alambre (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 1 30 W y distancia aproximada de ochenta y siete punto cincuenta metros (87.50 mts), hasta llegar al J-10 localizado a dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts) de la cerca lindero. De aquí en adelante defleto a la izquierda AS continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo S23 20 E y distancia aproximada de cincuenta y cuatro punto cincuenta metros (54.50 mts) hasta llegar al J-11 localizado a dos punto setenta y dos metros (2.72 mts) de la cerca lindero (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S16 10 E y distancia aproximada de sesenta y siete punto veinticinco metros (67.25 mts) hasta llegar al J-12 situado a un metro ochenta y cuatro centímetros (1.84 mts) del eje del vallado, de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 7 01 y distancia aproximada de veintidós punto cero tres metros (22.03 mts) hasta llegar al punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado en la orilla del zanjón con agua en todo el trayecto anterior zanjón y cerca de alambre (hecho hace muchos años) se limita con predios de la Hacienda San José se sigue en línea recta, actualmente inmaterializada con rumbo N, ochenta y nueve cincuenta y cuatro ( N° 89 - 54) y distancia aproximada de cuatrocientos veintidós punto setenta y cuatro metros (422.74 mts), incluyendo el cruce de la zona del ferrocarril al final de la línea que es más o menos de diez metros (10.00 mts) hasta llegar al punto veinte B (20 B) igual al mojón número dieciséis (16), localizado en la parte exterior del muro de antigua corraleja, de aquí en adelante se continúa en línea recta a lo largo de una tapia pisada, con rumbo de ochenta y siete W (87 W) y distancia aproximada de veintisiete punto cincuenta y cuatro metros (27.54 mts) hasta llegar al punto veintinueve A (29 A) igual al mojón de concreto número quince (15), localizado en la parte exterior (carretera de la culata de la vieja casa), en todo este trayecto se limita con predios del lote número cuatro (4) que formaba parte de la antigua hacienda El barril (zanja baja) de propiedad del doctor Manuel Carrizosa Ricaurte).

**POR EL OCCIDENTE**, partiendo del mojón de concreto número

quince (15) igual al punto veintinueve A (29 A) localizado en la parte exterior de la culata de la antigua casa (carretera) se continúa a lo largo de una tapia pisada, hasta llegar al vértice treinta y cinco (35), esquina N. W del predio y punto de partida de este alinderamiento. Por ser lindero en extremo fácilmente identificable se omiten los rumbos, dando la distancia promedia que según cálculos es de cuatrocientos dos punto setenta y un metros (402.71 mts), en todo este trayecto se limita con zona de carretera troncal que de Bogotá conduce a Zipaquirá linderos tomados de la escritura número ciento ochenta (180) del veintinueve (29) de enero de mil novecientos setenta y uno (1971) de la Notaría segunda (2) de Bogotá D. C.

Linderos de la escritura pública número quinientos cuarenta y ocho (548) del trece (13) de septiembre de dos mil siete (2007) de la Notaría única del círculo de Cajicá corresponde a seis mil ochocientos setenta y siete punto diez metros cuadrados (6.877.10 mts<sup>2</sup>) que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial (N° 002) NA, elaborado por la firma Cano Jimenez Concesiones S. A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 17+096 a k 17+414 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: partiendo del punto A al punto S, pasando por los puntos B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q y R, en distancia total de trescientos seis metros sesenta y dos centímetros (306.62 mts<sup>2</sup>) con predios de la sociedad inversiones y Administraciones Bernal Tenorio S. en C., carretable a San mateo al medio. ORIENTE: puntual SUR: Del punto S al punto W, pasando por los puntos T,U y V, en distancia total de doscientos noventa y dos metros quince centímetros (292.15 mts), con el predio de mayor extensión del cual se segrega, de propiedad de EL VENDEDOR. OCCIDENTE: Del punto W al punto A, en distancia de cuarenta y cinco metros treinta y nueve centímetros (45.39 mts) con predios de Ferrovías, y b) las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha catastral y en el avalúo.

Linderos de la escritura ochocientos sesenta y seis (866) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2007) de la Notaría única del círculo de Cajicá correspondiente a CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (14.567.89 mts<sup>2</sup>), que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial N° 043 NA, elaborados por la firma Cano jimenez Concesiones S.A-, se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 16+781 a K 17+133 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: partiendo del punto K al punto Q, pasando por los puntos M, N, O y O, en distancia total de noventa y siete metros noventa y cinco centímetros (97.95 mts) con carretable a San Mateo ORIENTE: partiendo del punto Q al punto A, pasando por los puntos R,S,T,U, yV, en distancia total de trescientos cuarenta y ocho metros diecisiete centímetros (348.17 mts) con el predio de mayor extensión del cual se segrega en parte (121.84 mts), y en partes con predios de ferrovías (226.33 mts). SUR: Puntual. OCCIDENTE: Del punto A al punto K, pasando por los puntos B,C,D,E,F,G,H,I, y J en distancia total de doscientos setenta y ocho metros treinta y nueve

centímetros con la vía a Cajicá-Zipacquirá, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo. AREA RESTANTE: después de descontar el área requerida por el Instituto nacional de Concesiones INCO, el predio de mayor extensión denominado Guanahani, del cual se segrega queda un área sobrante de propiedad de EL VENDEDOR aproximada de CIENTO SETENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (170.698.38 mts<sup>2</sup>), alinderada así: NORTE: Con predios de vendidos al Instituto nacional de Concesiones INCO con destino a la variante de Portachuelo. ORIENTE: Con predios de la hacienda San José. SUR: Con predios de la Hacienda san José en parte y en parte con predios de Manuel José Carrizosa Ricaurte. OCCIDENTE: Con predio vendido al Instituto nacional de Concesiones INCO.

**SEGUNDO:** El precio de la anterior venta se hizo por la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800'000.000.00) que los vendedores declararon recibidos en la fecha del otorgamiento de la escritura 304 del 28 de enero de 2014.

**TERCERO:** Se lee en la escritura pública 304 del 28 de enero de 2014, sobre la entrega material del inmueble: *"Que a paz y salvo por impuestos, contribuciones, tasas y servicios, desde el 13 de enero del año 2014 LOS VENDEDORES entregaron materialmente a EL COMPRADOR el inmueble negociado"*. (Hoja 8, cláusula quinta).

**CUARTO:** Igualmente se lee en la escritura pública 304 del 28 de enero de 2014, en el último acápite de la cláusula decimo primera : *"**presente:** JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, de las condiciones civiles y calidad ya anotadas declara:*

*(...)*

*b)Que da por recibido real y materialmente el derecho de cuota sobre el inmueble objeto de este contrato"*. (Hoja 9).

**QUINTO:** Respecto de la tradición del inmueble, la sociedad demandada "INVERSIONES NORSA S.A." representada legalmente por el señor LUIS FERNANDO MANTILLA (q.e.p.d.), adquirió el inmueble rural denominado "LOTE GUANAHANI", ubicado en el Municipio de Zipacquirá Cundinamarca, vereda "Portachuelo", el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipacquirá, mediante compra que se hizo al señor JOSE HORACIO MANTILLA CELIS, por medio de la escritura pública N° 2623 del 21 de diciembre de 2010 en la Notaría 41 del círculo de Bogotá.

**SEXTO:** Por medio de la escritura pública No. 2739 del 20 de mayo de 2014, de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, la sociedad de comercio denominada "INVERSIONES NORSA S A S", representada por el señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, (Q.E.P.D.) persona mayor

de edad, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía N° 19.393.102 de Bogotá y quien obraba en representación de la señora LILIANA MATILLA VELEZ, persona mayor de edad, identificada con C.C. 51.711.357 de Bogotá, de acuerdo a un poder general otorgado a aquel, vendieron a mi mandante, señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, los derechos de cuota de un bien inmueble con pacto de retroventa correspondientes al 50.74% del siguiente inmueble Predio rural denominado "LOTE GUANAHANI", ubicado en el Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, vereda "Portachuelo", el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, con un área de 19 hectáreas 2.143.37 metros o sean, 30 fanegadas 224.02 varas cuadradas, con cédula catastral 25899000000030006000 y comprendido dentro de los siguientes linderos:

**POR EL NORTE:** partiendo del punto treinta y cinco (35) localizado exactamente en el vértice formado por dos tapias de barro pisado, a la derecha de la carretera que va a Zipaquirá, se sigue a lo largo de una cerca de piedra con trayectoria sumamente irregular, hasta llegar a una cerca de alambre en el eje del vallado con agua, punto situado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) del J-8. Debido a su localización demasiado irregular y al mismo tiempo equívoca de este lindero, se omiten los rumbos que aparecen en la poligonal del plano que se adjunta, y en donde hay distancia promedia de quinientos cincuenta y cuatro punto trece metros (554.13 mts), según la poligonal, entre el vértice cinco (5) y el punto J.B., en todo este trayecto limita con camino vecinal, que la carretera troncal conduce a la hacienda San José y otros predios por el oriente, partiendo del punto J-8 localizado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) de la cerca lindero (vértice del predio) situado en el eje del vallado con agua se continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo a S - 730 E y distancia aproximada de ciento siete punto veinticuatro metros (107.24 mts) hasta llegar al J-9 localizado a dos punto cuarenta metros (2.40 mts) de la cerca de alambre (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 1 30 W y distancia aproximada de ochenta y siete punto cincuenta metros (87.50 mts), hasta llegar al J-10 localizado a dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts) de la cerca lindero. De aquí en adelante deflectado a la izquierda AS continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo S23 20 E y distancia aproximada de cincuenta y cuatro punto cincuenta metros (54.50 mts) hasta llegar al J-11 localizado a dos punto setenta y dos metros (2.72 mts) de la cerca lindero (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S16 10 E y distancia aproximada de sesenta y siete punto veinticinco metros (67.25 mts) hasta llegar al J-12 situado a un metro ochenta y cuatro centímetros (1.84 mts) del eje del vallado, de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 7 01 y distancia aproximada de veintidós punto cero tres metros (22.03 mts) hasta llegar al punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado en la orilla del zanjón con agua en todo el trayecto anterior zanjón y cerca de alambre (hecho hace muchos años) se limita con predios de la

Hacienda San José se sigue en línea recta, actualmente inmaterializada con rumbo N, ochenta y nueve cincuenta y cuatro ( N° 89 - 54) y distancia aproximada de cuatrocientos veintidós punto setenta y cuatro metros (422.74 mts), incluyendo el cruce de la zona del ferrocarril al final de la línea que es más o menos de diez metros (10.00 mts) hasta llegar al punto veinte B (20 B) igual al mojón número dieciséis (16), localizado en la parte exterior del muro de antigua corraleja, de aquí en adelante se continúa en línea recta a lo largo de una tapia pisada, con rumbo de ochenta y siete W (87 W) y distancia aproximada de veintisiete punto cincuenta y cuatro metros (27.54 mts) hasta llegar al punto veintinueve A (29 A) igual al mojón de concreto número quince (15), localizado en la parte exterior (carretera de la culata de la vieja casa), en todo este trayecto se limita con predios del lote número cuatro (4) que formaba parte de la antigua hacienda El barril (zanja baja) de propiedad del doctor Manuel Carrizosa Ricaurte). **POR EL OCCIDENTE**, partiendo del mojón de concreto número quince (15) igual al punto veintinueve A (29 A) localizado en la parte exterior de la culata de la antigua casa (carretera) se continúa a lo largo de una tapia pisada, hasta llegar al vértice treinta y cinco (35), esquina N. W del predio y punto de partida de este alindramiento. Por ser lindero en extremo fácilmente identificable se omiten los rumbos, dando la distancia promedia que según cálculos es de cuatrocientos dos punto setenta y un metros (402.71 mts), en todo este trayecto se limita con zona de carretera troncal que de Bogotá conduce a Zipaquirá linderos tomados de la escritura número ciento ochenta (180) del veintinueve (29) de enero de mil novecientos setenta y uno (1971) de la Notaría segunda (2) de Bogotá D. C.

Linderos de la escritura pública número quinientos cuarenta y ocho (548) del trece (13) de septiembre de dos mil siete (2007) de la Notaría única del círculo de Cajicá corresponde a seis mil ochocientos setenta y siete punto diez metros cuadrados (6.877.10 mts<sup>2</sup>) que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial (N° 002) NA, elaborado por la firma Cano Jimenez Concesiones S. A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 17+096 a k 17+414 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: partiendo del punto A al punto S, pasando por los puntos B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q y R, en distancia total de trescientos seis metros sesenta y dos centímetros (306.62 mts<sup>2</sup>) con predios de la sociedad inversiones y Administraciones Bernal Tenorio S. en C., carretable a San mateo al medio. ORIENTE: puntual SUR: Del punto S al punto W, pasando por los puntos T, U y V, en distancia total de doscientos noventa y dos metros quince centímetros (292.15 mts), con el predio de mayor extensión del cual se segrega, de propiedad de EL VENDEDOR. OCCIDENTE: Del punto W al punto A, en distancia de cuarenta y cinco metros treinta y nueve centímetros (45.39 mts) con predios de Ferrovías, y b) las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha catastral y en el avalúo.

Linderos de la escritura ochocientos sesenta y seis (866) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2007) de la Notaría

única del círculo de Cajicá correspondiente a CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (14.567.89 mts<sup>2</sup>), que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial N° 043 NA, elaborados por la firma Cano Jimenez Concesiones S.A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 16+781 a K 17+133 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: partiendo del punto K al punto Q, pasando por los puntos M, N, O y O, en distancia total de noventa y siete metros noventa y cinco centímetros (97.95 mts) con carretable a San Mateo ORIENTE: partiendo del punto Q al punto A, pasando por los puntos R,S,T,U, yV, en distancia total de trescientos cuarenta y ocho metros diecisiete centímetros (348.17 mts) con el predio de mayor extensión del cual se segrega en parte (121.84 mts), y en partes con predios de ferrovías (226.33 mts). SUR: Puntual. OCCIDENTE: Del punto A al punto K, pasando por los puntos B,C,D,E,F,G,H,I, y J en distancia total de doscientos setenta y ocho metros treinta y nueve centímetros con la vía a Cajicá-Zipacquirá, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo. AREA RESTANTE: después de descontar el área requerida por el Instituto nacional de Concesiones INCO, el predio de mayor extensión denominado Guanahani, del cual se segrega queda un área sobrante de propiedad de EL VENDEDOR aproximada de CIENTO SETENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (170.698.38 mts<sup>2</sup>), alinderada así: NORTE: Con predios de vendidos al Instituto nacional de Concesiones INCO con destino a la variante de Portachuelo. ORIENTE: Con predios de la hacienda San José. SUR: Con predios de la Hacienda san José en parte y en parte con predios de Manuel José Carrizosa Ricaurte. OCCIDENTE: Con predio vendido al Instituto nacional de Concesiones INCO.

**SEPTIMO:** El precio de la anterior venta se hizo por la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$438'000.000.00) que los vendedores declararon recibidos al momento del otorgamiento de la escritura 2739 del 20 de mayo de 2014.

**OCTAVO:** Según se lee en la escritura pública 2739 del 20 de mayo de 2014, *"desde el 20 de mayo del año 2014, LOS VENDEDORES entregaron materialmente a EL COMPRADOR el inmueble negociado"* y más abajo, respecto del comprador JORGE ENRIQUE ROJAS ROA *"da por recibido real y materialmente el derecho de cuota sobre el inmueble objeto de este contrato"*. (Hoja 8, cláusula quinta).

**NOVENO:** Respecto de la tradición del inmueble, la sociedad de comercio demandada "INVERSIONES NORSA S.A." representada legalmente por el señor LUIS FERNANDO MANTILLÁ (q.e.p.d.) y éste último a su vez como representante de la señora LILIANA MANTILLA VELEZ persona natural, adquirieron el inmueble rural denominado

"LOTE GUANAHANI", ubicado en el Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, vereda "Portachuelo", el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, mediante compra que se hizo al señor JOSE HORACIO MANTILLA CELIS, por medio de la escritura pública N° 2623 del 21 de diciembre de 2010 en la Notaría 41 del círculo de Bogotá.

**DECIMO:** Dentro de la misma escritura pública N° 2739 del 20 de mayo de 2014 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, el señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, (Q.E.P.D.) persona mayor de edad, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía N° 19.393.102 de Bogotá, representando legalmente a la sociedad de comercio denominada "INVERSIONES NORSA S A S", y en representación de la señora LILIANA MATILLA VELEZ, persona mayor de edad, identificada con C.C. 51.711.357 de Bogotá, de acuerdo a un poder general otorgado a aquel, vendieron a mi mandante, señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, los derechos de cuota de un bien inmueble con pacto de retroventa correspondientes al 66.66% del un inmueble urbano descrito como CARRERA 25 N° 15 - 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 - 74 de Bogotá, identificado con Folio de matrícula Inmobiliaria N° 50C-1612531 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con cédula catastral número 006107043000000000., que a continuación se describe:

Globo de terreno formado por dos (2) lotes con una extensión superficial de mil quinientos noventa y cuatro metros cuadrados con ochenta y siete decímetros (1.584,87 M2), en el que se levanta un edificio de dos mil quinientos treinta metros cuadrados con sesenta decímetros (2.530,60 M2), ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en la carrera veinticinco (25) número quince setenta y cuatro/setenta y ocho (15-74/78) comprendido dentro de los siguientes linderos generales:

**OCCIDENTE:** En extensión de treinta metros (30.00 mts) con la carrera veinticinco (25) de Bogotá D.C. **ORIENTE:** En extensión de treinta metros (30.00 mts) con el lote número once (11) de la manzana diecinueve (19). **NORTE:** En extensión de cincuenta y tres punto diecinueve metros (53.19 mts) con el lote dieciséis (16) de la manzana E. **SUR:** En extensión de cincuenta y tres punto catorce metros (53.14 mts), con el lote número diecinueve (19) de la manzana E. A este lote le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1612531 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro y la cédula catastral número 006107043000000000.

**DECIMO PRIMERO:** El precio de la anterior venta se hizo por la suma de DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$2.468.419.800.00) que los vendedores declararon recibidos al momento de la firma de la escritura 2739 del 20 de mayo de 2014.

**DECIMO SEGUNDO:** El señor LUIS FERNANDO MANTILLA (q.e.p.d.) quien representaba a la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S.A." y a su vez como representante de la señora LILIANA MANTILLA VELEZ persona natural, adquirieron el inmueble urbano descrito como CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 – 74 de Bogotá, identificado con Folio de matrícula Inmobiliaria N° 50C-1612531 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con cédula catastral número 006107043000000000, mediante la adjudicación de la sucesión de JOSE HORACIO MANTILLA CELIS y CLARA INES VELEZ DE MANTILLA, protocolizada por la escritura 1438 del 18 de mayo de 2007 en la Notaría 40 del Círculo de Bogotá.

**DECIMO TERCERO:** Mi mandante JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, actualmente tiene el 16.66% de la posesión material del inmueble urbano descrito como CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 – 74 de Bogotá, pues el 50% restante de su propiedad la tienen en posesión la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA y la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S A S".

**DECIMO CUARTO:** Mi mandante JORGE ENRIQUE ROJAS ROA y el señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, (Q.E.P.D.), como representante legal de la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S A S", mediante la escritura pública número veinticinco (25) del 7 de enero de 2016, otorgada en la Notaría 73 del círculo de Bogotá, solemnizaron un otrosí a la escritura pública de compraventa número 304 del 28 de enero de 2014 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, y se hizo la siguiente estipulación: *"QUINTA.- Que por medio del presente instrumento público, los vendedores manifiestan de forma voluntaria, libre, espontánea e irrevocablemente, que renuncia a iniciar con posterioridad a los plazos acordados o en cualquier otro momento la acción de RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME en contra del comprador, a fin de obtener el reconocimiento de dineros o beneficios económicos por la venta de los bienes efectuados por las escrituras públicas treientos cuatro (304) del veintiocho de enero de dos mil catorce (2014) y dos mil setecientos treinta y nueve (2739) del veinte (20) de mayo del año dos mil catorce(2014) de la notaría setenta y tres del círculo notarial de Bogotá".*

**DECIMO QUINTO:** Mi mandante JORGE ENRIQUE ROJAS ROA y el señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, (Q.E.P.D.), como representante legal de la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S A S", mediante la escritura pública número veinticinco (25) del 7 de enero de 2016, otorgada en la Notaría 73 del círculo de Bogotá, solemnizaron un otrosí a la escritura pública de compraventa número 304 del 28 de enero de 2014 de la Notaría 73 del Círculo de

Bogotá, y se hizo la siguiente estipulación: "SEPTIMA.- *Que a paz y salvo por impuestos y contribuciones, tasas y servicios, los vendedores han realizado la entrega material de los bienes que hacen parte de las escrituras públicas treientos cuatro (304) del veintiocho de enero de dos mil catorce (2014) y dos mil setecientos treinta y nueve (2739) del veinte (20) de mayo del año dos mil catorce(2014) de la notaría setenta y tres del círculo notarial de Bogotá y que el comprador tiene la posesión y disfrute de los bienes hasta la fecha de la firma de esta escritura pública "*

**DECIMO SEXTO:** El demandante señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, se encuentra privado de la posesión material del inmueble denominado "GUANAHANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, puesto que dicha posesión la tienen en la actualidad la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, persona natural quien dice ser la viuda del señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, (Q.E.P.D.), y la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA SAS" quienes entraron en posesión de dicho inmueble mediante circunstancias violentas, pues con fecha 28 de Octubre de 2016, la citada señora en compañía de otras personas invadieron el lote objeto de reivindicación presuadiendo a las personas que se encontraban allí en calidad de empleados y cuidanderos del predio, de que el predio era de propiedad de su difunto esposo.

**DECIMO SEPTIMO:** La señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, es la persona que ingresa al predio denominado "LOTE GUANAHANI", ubicado en el Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, vereda "Portachuelo" y dispone del mando dentro de la finca, pero según ella, lo hace a nombre de la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S A S", pues señala que es la compañía la que tiene la posesión y que ella simplemente cumple órdenes respecto de los actos de posesión que ejerce en dicho predio.

**DECIMO OCTAVO:** La señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA no le permite a mi mandante el ingreso al inmueble "LOTE GUANAHANI" de Zipaquirá y le ordena a los cuidanderos y trabajadores del lugar HUGO FERNEY SANDOVAL y GRACIELA SORIANO DUEÑAS entre otros, prohibir el ingreso a la mencionada finca.

**DECIMO NOVENO:** La señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA, comenzó a poseer el inmueble objeto de la reivindicación desde el 28 de Octubre de 2016 reputándose públicamente como esposa del fallecido LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, (Q.E.P.D.), quien había enajenado el predio a través de escritura pública con pacto de retroventa a mi mandante, aduciendo que el predio sigue siendo de su difunto esposo.

**VEINTE:** La señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA se encuentra ocupando el predio utilizando las vías de hecho, dado que no respetó

que su fallecido esposo elevó a escritura pública una venta con pacto de retroventa sobre dicho inmueble.

**VEINTIUNO:** A la par, la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA se encuentra ocupando el 50% del inmueble de propiedad de mi mandante, descrito como CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 – 74 de Bogotá, el cual también fue objeto de compraventa con pacto de retroventa por parte de mi mandante, y sin ningún tipo de contrato o autorización para ocupar dicho predio.

**VEINTIDOS:** La señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA se encuentra en posesión de mala fe respecto del inmueble CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 – 74 de Bogotá, bajo el mismo argumento de decir que es la viuda del señor LUIS FERNANDO MANTILLA VELEZ, (Q.E.P.D.) y que tiene derechos sobre dicho predio.

**VEINTITRES:** Mi mandante el señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA sólo ha podido poseer una parte del predio de la CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 – 74 de Bogotá, el cual tiene arrendado a un tercero.

**VEINTICUATRO:** La sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S A S" tiene su domicilio en la CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 – 74 de Bogotá, es decir, en el predio de propiedad de mi mandante en un (66.66%) y por órdenes de la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA se niegan a restituir el predio a mi mandante.

**VEINTICINCO:** El señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA tiene la titularidad del dominio de los dos predios objeto de esta acción reivindicatoria, tal como se demuestra en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a dichos predios y paga los impuestos prediales de dichos bienes.

**VEINTISEIS:** Los inmuebles que se pretenden reivindicar son los mismos que la señora MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA y la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S A S" tienen en posesión.

**VEINTISIETE:** Los demandados no ostentan contrato alguno con mi mandante que les permita ocupar o poseer los inmuebles objeto de reivindicación.

**VEINTIOCHO:** Los demandados están en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio de los inmuebles referidos en esta demanda.

## PRETENSIONES

**PRIMERO:** Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, el bien inmueble Lote "GUANAHANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y con cédula catastral 25899000000030006000 y comprendido dentro de los siguientes linderos:

**POR EL NORTE:** partiendo del punto treinta y cinco (35) localizado exactamente en el vértice formado por dos tapias de barro pisado, a la derecha de la carretera que va a Zipaquirá, se sigue a lo largo de una cerca de piedra con trayectoria sumamente irregular, hasta llegar a una cerca de alambre en el eje del vallado con agua, punto situado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) del J-8. Debido a su localización demasiado irregular y al mismo tiempo equívoca de este lindero, se omiten los rumbos que aparecen en la poligonal del plano que se adjunta, y en donde hay distancia promedia de quinientos cincuenta y cuatro punto trece metros (554.13 mts), según la poligonal, entre el vértice cinco (5) y el punto J.B., en todo este trayecto limita con camino vecinal, que la carretera troncal conduce a la hacienda San José y otros predios por el oriente, partiendo del punto J-8 localizado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) de la cerca lindero (vértice del predio) situado en el eje del vallado con agua se continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo a S - 730 E y distancia aproximada de ciento siete punto veinticuatro metros (107.24 mts) hasta llegar al J-9 localizado a dos punto cuarenta metros (2.40 mts) de la cerca de alambre (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 1 30 W y distancia aproximada de ochenta y siete punto cincuenta metros (87.50 mts), hasta llegar al J-10 localizado a dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts) de la cerca lindero. De aquí en adelante defletrado a la izquierda AS continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo S23 20 E y distancia aproximada de cincuenta y cuatro punto cincuenta metros (54.50 mts) hasta llegar al J-11 localizado a dos punto setenta y dos metros (2.72 mts) de la cerca lindero (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S16 10 E y distancia aproximada de sesenta y siete punto veinticinco metros (67.25 mts) hasta llegar al J-12 situado a un metro ochenta y cuatro centímetros (1.84 mts) del eje del vallado, de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 7 01 y distancia aproximada de veintidós punto cero tres metros (22.03 mts) hasta llegar al punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado en la orilla del zanjón con agua en todo el trayecto anterior zanjón y cerca de alambre (hecho hace muchos años) se limita con predios de la Hacienda San José se sigue en línea recta, actualmente inmaterializada con rumbo N, ochenta y nueve cincuenta y cuatro ( N° 89 - 54) y distancia aproximada de cuatrocientos veintidós punto setenta y cuatro metros (422.74 mts), incluyendo el cruce de la zona del ferrocarril al final de la línea que es más o menos de diez metros (10.00 mts) hasta llegar al punto veinte B (20 B) igual al mojón número dieciséis (16), localizado en la parte exterior del muro de antigua

13

por los puntos M, N, O y O, en distancia total de noventa y siete metros noventa y cinco centímetros (97.95 mts) con carretable a San Mateo ORIENTE: partiendo del punto Q al punto A, pasando por los puntos R,S,T,U, yV, en distancia total de treientos cuarenta y ocho metros diecisiete centímetros (348.17 mts) con el predio de mayor extensión del cual se segrega en parte (121.84 mts), y en partes con predios de ferrovías (226.33 mts). SUR: Puntual. OCCIDENTE: Del punto A al punto K, pasando por los puntos B,C,D,E,F,G,H,I, y J en distancia total de doscientos setenta y ocho metros treinta y nueve centímetros con la vía a Cajicá-Zipacquirá, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo. AREA RESTANTE: después de descontar el área requerida por el Instituto nacional de Concesiones INCO, el predio de mayor extensión denominado Guanahani, del cual se segrega queda un área sobrante de propiedad de EL VENDEDOR aproximada de CIENTO SETENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (170.698.38 mts<sup>2</sup>), alinderada así: NORTE: Con predios de vendidos al Instituto nacional de Concesiones INCO con destino a la variante de Portachuelo. ORIENTE: Con predios de la hacienda San José. SUR: Con predios de la Hacienda san José en parte y en parte con predios de Manuel José Carrizosa Ricaurte. OCCIDENTE: Con predio vendido al Instituto nacional de Concesiones INCO.

Con un área total de ciento setenta mil punto seiscientos noventa y ocho metros cuadrados (170.698 mts<sup>2</sup>)

**SEGUNDO:** Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, el CINCUENTA POR CIENTO (50.00%) del bien inmueble descrito como CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 – 74 de Bogotá, identificado con Folio de matrícula Inmobiliaria N° 50C-1612531 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con cédula catastral número 006107043000000000 alinderado de la siguiente forma:

Globo de terreno formado por dos (2) lotes con una extensión superficial de mil quinientos noventa y cuatro metros cuadrados con ochenta y siete decímetros (1.584,87 M<sup>2</sup>), en el que se levanta un edificio de dos mil quinientos treinta metros cuadrados con sesenta decímetros (2.530,60 M<sup>2</sup>), ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en la carrera veinticinco (25) número quince setenta y cuatro/setenta y ocho (15-74/78) comprendido dentro de los siguientes linderos generales:

**OCCIDENTE:** En extensión de treinta metros (30.00 mts) con la carrera veinticinco (25) de Bogotá D.C. **ORIENTE:** En extensión de treinta metros (30.00 mts) con el lote número once (11) de la manzana diecinueve (19). **NORTE:** En extensión de cincuenta y tres punto diecinueve metros (53.19 mts) con el lote dieciséis (16) de la manzana E. **SUR:** En extensión de cincuenta y tres punto catorce metros (53.14 mts), con el lote número diecinueve (19) de la manzana E. A este lote

le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1612531 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro y la cédula catastral número 006107043000000000.

**TERCERO:** Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a los demandados a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante el inmueble descrito como finca "GUANAHANI" de la vereda "PORTACHUELO" del Municipio de Zipaquirá Cundinamarca.

**CUARTO:** Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se condene a los demandados a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante el (50.00%) del inmueble descrito como CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 n° 15 – 74 de Bogotá.

**QUINTO:** Que los demandados deberán pagar al demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles de los inmuebles mencionados, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, hasta el momento de la entrega de los inmuebles, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa de los poseedores.

**SEXTO:** Que el demandante no esta obligado, por ser el poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.

**SEPTIMO:** Que en la restitución de los inmuebles en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte de los predios, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

**OCTAVO:** Que se ordene la inscripción de la sentencia que ha de proferirse en los folios de Matrícula Inmobiliaria N° 176-4595 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y N° 50C-1612531 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

**NOVENO:** Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de reivindicación.

**DECIMO:** Que se condene a los demandados en costas del proceso.

#### **REGISTRO DE LA DEMANDA**

A efecto de dar cumplimiento a los artículos 590 Y 591 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) solicito de su Despacho

ordenar la inscripción de la presente demanda en los folios de Matrícula Inmobiliaria atrás señalados.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 665, 669, 673, 946, 949, 950, 952, 957, 959, 966, 969 y concordantes del Código Civil; Artículo 82 y s.s. del C.G.P., LIBRO TERCERO, SECCIÓN PRIMERA, TITULO I del C. G.P.,

### PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

#### DOCUMENTALES.

- ▶ escritura pública número trescientos cuatro (304) del 28 de enero de 2014 otorgada en la Notaría 73 del Círculo de Bogotá.
  - ▶ escritura pública No. 2739 del 20 de mayo de 2014, de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá.
  - ▶ escritura pública número veinticinco (25) del 7 de enero de 2016, otorgada en la Notaría 73 del círculo de Bogotá.
  - ▶ Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.
  - ▶ Folio de matrícula Inmobiliaria N° 50C-1612531 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
  - ▶ Copia del pago de impuesto predial del denominado "LOTE GUANAHANÍ", ubicado en el Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, vereda "Portachuelo".
  - ▶ Certificado de existencia y representación legal de "INVERSIONES NORSA S.A.S."
- #### TESTIMONIALES

Solicito Señor Juez, recepcionar la declaración al señor PEDRO NEL AMADO GARZÓN, persona mayor de edad, identificado con C.C. 4.171.156 de Monquirá para que depongan lo que les consta sobre los hechos de la demanda.

### INSPECCION JUDICIAL

Solicito a su despacho decretar una inspección judicial sobre el inmueble materia de reivindicación con intervención de peritos, para verificar:

1. La identificación de los inmuebles.
2. La posesión por parte de los demandados.
3. La explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de

conservación actual de los inmuebles.

4. El avalúo comercial de los inmuebles, mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

### PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA

Se trata de un proceso ordinario (verbal) de mayor cuantía regulado en el Código General del Proceso, en los Artículos 368 y siguientes.

Por la naturaleza del proceso, por el lugar de ubicación de uno de los inmuebles, por el domicilio de los demandados (competencia territorial art. 28 C.G.P.) y por la cuantía la cual estimo es superior a \$DIEZ MIL MILLONES DE PESOS es usted competente, Señor(a) Juez para conocer de este proceso.

### ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como prueba poder a mi favor, copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para archivo del juzgado.

### NOTIFICACIONES

► La demandada MARTHA PATRICIA CASTRO PEÑA en la CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 N° 15 – 74 de Bogotá y/o el inmueble rural denominado "LOTE GUANAHANI", ubicado en el Municipio de Zipaquirá Cundinamarca, vereda "Portachuelo". (se desconoce correo electrónico).

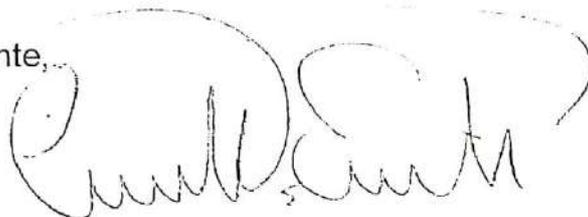
► La sociedad de comercio demandada "INVERSIONES NORSA S A S", en la CARRERA 25 N° 15 – 78 (DIRECCIÓN CATASTRAL), CARRERA 25 N° 15 – 74 de Bogotá, email: [inversionesnorsasas@gmail.com](mailto:inversionesnorsasas@gmail.com).

► Mi poderdante en la Carrera 50 N° 46 – 09 Sur, email: [samuelchica2013@gmail.com](mailto:samuelchica2013@gmail.com) de esta ciudad.

► El suscrito en la secretaria de su despacho o en la avenida Jimenez N° 10 – 58, Oficina 416 de esta ciudad, Tel. 3118686420, email: [everthabogado@hotmail.com](mailto:everthabogado@hotmail.com).

Del Señor Juez,

Atentamente,



**EVERTH CEBALLOS SALGADO**  
C. C. 19.469.849 de Bogotá  
T. P: 136686 del C. S. de la J.

## **JUEZ CIVIL CIRCUITO**

**BOGOTÁ D. C.**

**E. S. D.**

**EVERTH CEBALLOS SALGADO**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado del señor **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, me permito impetrar ante su despacho demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO POR LA CAUSAL DE FALTA DE PAGO EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO** contra de la sociedad de comercio **"INVERSIONES NORSA S.A.S"** identificada con NIT 900.398.466-1, a través de su representante legal o quien haga sus veces, persona jurídica con domicilio principal en la ciudad de Bogotá en la CARRERA 25 N° 15 – 78, con email: .....

### **HECHOS**

**PRIMERO:** Conforme al contrato de arrendamiento fechado el 18 de febrero de 2014, el señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA entregó a título de arrendamiento a la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S.A.S", identificada con NIT 900.398.466-1 un inmueble rural denominado GUANANI localizado en el Municipio de Zipaquirá el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, con cédula catastral 00-00-0003-0006-000 que se describe de la siguiente manera:

#### **► LINDEROS GENERALES:**

**POR EL NORTE:** partiendo del punto treinta y cinco (35) localizado exactamente en el vértice formado por dos tapias de barro pisado, a la derecha de la carretera que va a Zipaquirá, se sigue a lo largo de una cerca de piedra con trayectoria sumamente irregular, hasta llegar a una cerca de alambre en el eje del vallado con agua, punto situado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) del j-8. Debido a su localización demasiado irregular y al mismo tiempo equívoca de este lindero, se omiten los rumbos que aparecen en la poligonal del plano que se adjunta, y en donde hay distancia promedia de quinientos cincuenta y cuatro punto trece metros (554.13 mts), según la poligonal, entre el vértice cinco (5) y el punto J.B., en todo este trayecto limita con camino vecinal, que la carretera troncal conduce a la hacienda San José y otros predios por el oriente, partiendo del punto J-8 localizado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) de la cerca lindero (vértice del predio) situado en el eje del vallado con agua se continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo a S – 730 E y distancia aproximada de ciento siete punto veinticuatro metros (107.24 mts) hasta llegar al J-9 localizado a dos punto cuarenta metros (2.40 mts) de la cerca de alambre (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 1 30 W y distancia aproximada de ochenta y siete punto cincuenta metros (87.50 mts), hasta llegar al J-10 localizado a dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts) de la cerca lindero. De aquí en adelante deflectado a la izquierda AS continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo S23 20 E y distancia aproximada de cincuenta y cuatro punto cincuenta metros

(54.50 mts) hasta llegar al J-11 localizado a dos punto setenta y dos metros (2.72 mts) de la cerca lindero (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S16 10 E y distancia aproximada de sesenta y siete punto veinticinco metros (67.25 mts) hasta llegar al J-12 situado a un metro ochenta y cuatro centímetros (1.84 mts) del eje del vallado, de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 7 01 y distancia aproximada de veintidós punto cero tres metros (22.03 mts) hasta llegar al punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado en la orilla del zanjón con agua en todo el trayecto anterior zanjón y cerca de alambre (hecho hace muchos años) se limita con predios de la Hacienda San José se sigue en línea recta, actualmente inmaterializada con rumbo N, ochenta y nueve cincuenta y cuatro ( N° 89 – 54) y distancia aproximada de cuatrocientos veintidós punto setenta y cuatro metros (422.74 mts), incluyendo el cruce de la zona del ferrocarril al final de la línea que es más o menos de diez metros (10.00 mts) hasta llegar al punto veinte B (20 B) igual al mojón número dieciséis (16), localizado en la parte exterior del muro de antigua corraleja, de aquí en adelante se continúa en línea recta a lo largo de una tapia pisada, con rumbo de ochenta y siete W (87 W) y distancia aproximada de veintisiete punto cincuenta y cuatro metros (27.54 mts) hasta llegar al punto veintinueve A (29 A) igual al mojón de concreto número quince (15), localizado en la parte exterior (carretera de la culata de la vieja casa), en todo este trayecto se limita con predios del lote número cuatro (4) que formaba parte de la antigua hacienda El barril (zanja baja) de propiedad del doctor Manuel Carrizosa Ricaurte). **POR EL OCCIDENTE**, partiendo del mojón de concreto número quince (15) igual al punto veintinueve A (29 A) localizado en la parte exterior de la culata de la antigua casa (carretera) se continúa a lo largo de una tapia pisada, hasta llegar al vértice treinta y cinco (35), esquina N. W del predio y punto de partida de este alinderamiento. Por ser lindero en extremo fácilmente identificable se omiten los rumbos, dando la distancia promedio que según cálculos es de cuatrocientos dos punto setenta y un metros (402.71 mts), en todo este trayecto se limita con zona de carretera troncal que de Bogotá conduce a Zipaquirá linderos tomados de la escritura número ciento ochenta (180) del veintinueve (29) de enero de mil novecientos setenta y uno (1971) de la Notaría segunda (2) de Bogotá D. C.

Linderos de la escritura pública número quinientos cuarenta y ocho (548) del trece (13) de septiembre de dos mil siete (2007) de la Notaría única del círculo de Cajicá corresponde a seis mil ochocientos setenta y siete punto diez metros cuadrados (6.877.10 mts<sup>2</sup>) que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial (N° 002) NA, elaborado por la firma Cano Jimenez Concesiones S. A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 17+096 a k 17+414 y alinderada de la siguiente manera: **NORTE**: partiendo del punto A al punto S, pasando por los puntos B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q y R, en distancia total de trescientos seis metros sesenta y dos centímetros (306.62 mts<sup>2</sup>) con predios de la sociedad inversiones y Administraciones Bernal Tenorio S. en C., carretable A San mateo al medio. **ORIENTE**: puntual **SUR**: Del punto S al punto W, pasando por los puntos T,U y V,

en distancia total de doscientos noventa y dos metros quince centímetros (292.15 mts), con el predio de mayor extensión del cual se segrega, de propiedad de EL VENDEDOR. OCCIDENTE: Del punto W al punto A, en distancia de cuarenta y cinco metros treinta y nueve centímetros (45.39 mts) con predios de Ferrovías, y b) las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha catastral y en el avalúo.

Linderos de la escritura ochocientos sesenta y seis (866) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2007) de la Notaría única del círculo de Cajicá correspondiente a CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (14.567.89 mts<sup>2</sup>), que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial N° 043 NA, elaborados por la firma Cano jimenez Concesiones S.A-, se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 16+781 a K 17+133 y alinderada de la siguiente manera: NORTE: partiendo del punto K al punto Q, pasando por los puntos M, N, O y O, en distancia total de noventa y siete metros noventa y cinco centímetros (97.95 mts) con carretable a San Mateo ORIENTE: partiendo del punto Q al punto A, pasando por los puntos R,S,T,U, yV, en distancia total de trescientos cuarenta y ocho metros diecisiete centímetros (348.17 mts) con el predio de mayor extensión del cual se segrega en parte (121.84 mts), y en partes con predios de ferrovías (226.33 mts). SUR: Puntual. OCCIDENTE: Del punto A al punto K, pasando por los puntos B,C,D,E,F,G,H,I, y J en distancia total de doscientos setenta y ocho metros treinta y nueve centímetros con la vía a Cajicá-Zipacquirá, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo. AREA RESTANTE: después de descontar el área requerida por el Instituto nacional de Concesiones INCO, el predio de mayor extensión denominado Guanahani, del cual se segrega queda un área sobrante de propiedad de EL VENDEDOR aproximada de CIENTO SETENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (170.698.38 mts<sup>2</sup>), alinderada así: NORTE: Con predios de vendidos al Instituto nacional de Concesiones INCO con destino a la variante de Portachuelo. ORIENTE: Con predios de la hacienda San José. SUR: Con predios de la Hacienda san José en parte y en parte con predios de Manuel José Carrizosa Ricaurte. OCCIDENTE: Con predio vendido al Instituto nacional de Concesiones INCO.

#### ► LINDEROS ESPECIALES:

Un área de terreno de 87.600 metros cuadrados que hace parte del lote de mayor extensión denominado GUANANI, ubicado en la vereda Portachuelo, jurisdicción del Municipio de Zipacquirá departamento de Cundinamarca, identificado con número de matrícula inmobiliaria N° 176-4595 y cédula catastral 000-00-0003-0006-000, el cuenta con una casa de descanso de setecientos metros cuadrados aprox. (700 Mts<sup>2</sup>), un reservorio, casa para empleados, pastos para corte y alimentación de ganado, sauna y jacuzzi, con entrada principal en portón de acero y pastos para el levantamiento de ganado, siembra de frutas y productos

incumplido el contrato por el no pago del canon de arrendamiento así:

- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de febrero al día 17 del mes de marzo de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de marzo al día 17 del mes de abril de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de abril al día 17 del mes de mayo de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de mayo al día 17 del mes de junio de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de junio al día 17 del mes de julio de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de julio al día 17 del mes de agosto de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de agosto al día 17 del mes de septiembre de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de septiembre al día 17 del mes de octubre de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de octubre al día 17 del mes de noviembre de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de noviembre al día 17 del mes de diciembre de 2014, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de diciembre de 2014 al día 17 del mes de enero de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de enero al día 17 del mes de febrero de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).
- ▶ El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de febrero al día 17 del mes de marzo de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS

(\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de marzo al día 17 del mes de abril de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de abril al día 17 del mes de mayo de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de mayo al día 17 del mes de junio de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de junio al día 17 del mes de julio de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de julio al día 17 del mes de agosto de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de agosto al día 17 del mes de septiembre de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de septiembre al día 17 del mes de octubre de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de octubre al día 17 del mes de noviembre de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de noviembre al día 17 del mes de diciembre de 2015, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de diciembre de 2015 al día 17 del mes de enero de 2016, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 mes de enero al día 17 del mes de febrero de 2016, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de febrero al día 17 del mes de marzo de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de marzo al día 17 del mes de abril de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS

(\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de abril al día 17 del mes de mayo de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de mayo al día 17 del mes de junio de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de junio al día 17 del mes de julio de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de julio al día 17 del mes de agosto de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de agosto al día 17 del mes de septiembre de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de septiembre al día 17 del mes de octubre de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de octubre al día 17 del mes de noviembre de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de noviembre al día 17 del mes de diciembre de 2016, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de diciembre de 2016 al día 17 del mes de enero de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de enero al día 17 del mes de febrero de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de febrero al día 17 del mes de marzo de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de marzo al día 17 del mes de abril de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de abril al día 17 del mes de mayo de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS

(\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de mayo al día 17 del mes de junio de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de junio al día 17 del mes de julio de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de julio al día 17 del mes de agosto de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de agosto al día 17 del mes de septiembre de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de septiembre al día 17 del mes de octubre de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de octubre al día 17 del mes de noviembre de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de noviembre al día 17 del mes de diciembre de 2017, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de diciembre de 2017 al día 17 del mes de enero de 2018, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de enero al día 17 del mes de febrero de 2018, por valor de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de febrero al día 17 del mes de marzo de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00). (INCREMENTO DEL 10%).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de abril al día 17 del mes de mayo de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de mayo al día 17 del mes de junio de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de junio al día 17 del mes de julio de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS

(\$12'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de julio al día 17 del mes de agosto de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de agosto al día 17 del mes de septiembre de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de septiembre al día 17 del mes de octubre de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de octubre al día 17 del mes de noviembre de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00).

► El correspondiente al periodo entre el día 18 del mes de noviembre al día 17 del mes de diciembre de 2018, por valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00).

SEPTIMO: la sociedad demandada está en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, razón por la cual el señor JORGE ENRIQUE ROJAS ROA ha conferido poder especial para entablar la correspondiente acción.

### **PETICIONES**

Conforme a la narración de los hechos, solicito de su despacho hacer las siguientes declaraciones:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el 18 de febrero de 2014 entre los señores JORGE ENRIQUE ROJAS ROA como arrendador y la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S.A.S" como arrendataria, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto del período comprendido entre los meses de febrero de 2014 a noviembre de 2018, referido al inmueble rural denominado GUANANI localizado en el Municipio de Zipaquirá el cual se identifica con Folio de Matrícula inmobiliaria 176-4595 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, con cédula catastral 00-00-0003-0006-000 que se describe de la siguiente manera:

#### **► LINDEROS GENERALES:**

**POR EL NORTE:** partiendo del punto treinta y cinco (35) localizado exactamente en el vértice formado por dos tapias de barro pisado, a la derecha de la carretera que va a Zipaquirá, se sigue a lo largo de una cerca de piedra con trayectoria sumamente irregular, hasta llegar a una cerca de alambre en el eje del vallado con agua, punto situado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) del j-8. Debido a su localización demasiado irregular y al mismo tiempo equívoca de este

lindero, se omiten los rumbos que aparecen en la poligonal del plano que se adjunta, y en donde hay distancia promedia de quinientos cincuenta y cuatro punto trece metros (554.13 mts), según la poligonal, entre el vértice cinco (5) y el punto J.B., en todo este trayecto limita con camino vecinal, que la carretera troncal conduce a la hacienda San José y otros predios por el oriente, partiendo del punto J-8 localizado a cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts) de la cerca lindero (vértice del predio) situado en el eje del vallado con agua se continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo a S - 730 E y distancia aproximada de ciento siete punto veinticuatro metros (107.24 mts) hasta llegar al J-9 localizado a dos punto cuarenta metros (2.40 mts) de la cerca de alambre (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 1 30 W y distancia aproximada de ochenta y siete punto cincuenta metros (87.50 mts), hasta llegar al J-10 localizado a dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts) de la cerca lindero. De aquí en adelante deflectado a la izquierda AS continúa en línea recta a lo largo del zanjón con rumbo S23 20 E y distancia aproximada de cincuenta y cuatro punto cincuenta metros (54.50 mts) hasta llegar al J-11 localizado a dos punto setenta y dos metros (2.72 mts) de la cerca lindero (eje del vallado) de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S16 10 E y distancia aproximada de sesenta y siete punto veinticinco metros (67.25 mts) hasta llegar al J-12 situado a un metro ochenta y cuatro centímetros (1.84 mts) del eje del vallado, de aquí en adelante se continúa en línea recta, con rumbo de S 7 01 y distancia aproximada de veintidós punto cero tres metros (22.03 mts) hasta llegar al punto doce A (12 A) igual al mojón número dieciocho (18) localizado en la orilla del zanjón con agua en todo el trayecto anterior zanjón y cerca de alambre (hecho hace muchos años) se limita con predios de la Hacienda San José se sigue en línea recta, actualmente inmaterializada con rumbo N, ochenta y nueve cincuenta y cuatro ( N° 89 - 54) y distancia aproximada de cuatrocientos veintidós punto setenta y cuatro metros (422.74 mts), incluyendo el cruce de la zona del ferrocarril al final de la línea que es más o menos de diez metros (10.00 mts) hasta llegar al punto veinte B (20 B) igual al mojón número dieciséis (16), localizado en la parte exterior del muro de antigua corraleja, de aquí en adelante se continúa en línea recta a lo largo de una tapia pisada, con rumbo de ochenta y siete W (87 W) y distancia aproximada de veintisiete punto cincuenta y cuatro metros (27.54 mts) hasta llegar al punto veintinueve A (29 A) igual al mojón de concreto número quince (15), localizado en la parte exterior (carretera de la culata de la vieja casa), en todo este trayecto se limita con predios del lote número cuatro (4) que formaba parte de la antigua hacienda El barril (zanja baja) de propiedad del doctor Manuel Carrizosa Ricaurte). **POR EL OCCIDENTE**, partiendo del mojón de concreto número quince (15) igual al punto veintinueve A (29 A) localizado en la parte exterior de la culata de la antigua casa (carretera) se continúa a lo largo de una tapia pisada, hasta llegar al vértice treinta y cinco (35), esquina N. W del predio y punto de partida de este alinderamiento. Por ser lindero en extremo fácilmente identificable se omiten los rumbos, dando la distancia promedia que según cálculos es de cuatrocientos dos punto setenta y un metros (402.71 mts), en todo este trayecto se

limita con zona de carretera troncal que de Bogotá conduce a Zipaquirá linderos tomados de la escritura número ciento ochenta (180) del veintinueve (29) de enero de mil novecientos setenta y uno (1971) de la Notaría segunda (2) de Bogotá D. C.

Linderos de la escritura pública número quinientos cuarenta y ocho (548) del trece (13) de septiembre de dos mil siete (2007) de la Notaría única del círculo de Cajicá corresponde a seis mil ochocientos setenta y siete punto diez metros cuadrados (6.877.10 mts<sup>2</sup>) que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial (N° 002) NA, elaborado por la firma Cano Jimenez Concesiones S. A., se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 17+096 a k 17+414 y alinderada de la siguiente manera: **NORTE:** partiendo del punto A al punto S, pasando por los puntos B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q y R, en distancia total de trescientos seis metros sesenta y dos centímetros (306.62 mts<sup>2</sup>) con predios de la sociedad inversiones y Administraciones Bernal Tenorio S. en C., carretable A San mateo al medio. **ORIENTE:** puntual **SUR:** Del punto S al punto W, pasando por los puntos T,U y V, en distancia total de doscientos noventa y dos metros quince centímetros (292.15 mts), con el predio de mayor extensión del cual se segrega, de propiedad de EL VENDEDOR. **OCCIDENTE:** Del punto W al punto A, en distancia de cuarenta y cinco metros treinta y nueve centímetros (45.39 mts) con predios de Ferrovías, y b) las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha catastral y en el avalúo.

Linderos de la escritura ochocientos sesenta y seis (866) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2007) de la Notaría única del círculo de Cajicá correspondiente a CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (14.567.89 mts<sup>2</sup>), que de acuerdo a la ficha y al diagrama predial N° 043 NA, elaborados por la firma Cano jimenez Concesiones S.A-, se encuentra determinada por las siguientes abscisas inicial K 16+781 a K 17+133 y alinderada de la siguiente manera: **NORTE:** partiendo del punto K al punto Q, pasando por los puntos M, N, O y O, en distancia total de noventa y siete metros noventa y cinco centímetros (97.95 mts) con carretable a San Mateo **ORIENTE:** partiendo del punto Q al punto A, pasando por los puntos R,S,T,U, yV, en distancia total de trescientos cuarenta y ocho metros diecisiete centímetros (348.17 mts) con el predio de mayor extensión del cual se segrega en parte (121.84 mts), y en partes con predios de ferrovías (226.33 mts). **SUR:** Puntual. **OCCIDENTE:** Del punto A al punto K, pasando por los puntos B,C,D,E,F,G,H,I, y J en distancia total de doscientos setenta y ocho metros treinta y nueve centímetros con la vía a Cajicá-Zipaquirá, y b) Las mejoras existentes en el área de terreno requerida, expresamente relacionadas en la ficha predial y en el avalúo. **AREA RESTANTE:** después de descontar el área requerida por el Instituto nacional de Concesiones INCO, el predio de mayor extensión denominado Guanahani, del cual se segrega queda un área sobrante de propiedad de EL VENDEDOR aproximada de CIENTO SETENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS

(170.698.38 mts<sup>2</sup>), alinderada así: NORTE: Con predios de vendidos al Instituto nacional de Concesiones INCO con destino a la variante de Portachuelo. ORIENTE: Con predios de la hacienda San José. SUR: Con predios de la Hacienda san José en parte y en parte con predios de Manuel José Carrizosa Ricaurte. OCCIDENTE: Con predio vendido al Instituto nacional de Concesiones INCO.

► **LINDEROS ESPECIALES:**

Un área de terreno de 87.600 metros cuadrados que hace parte del lote de mayor extensión denominado GUANANI, ubicado en la vereda Portachuelo, jurisdicción del Municipio de Zipaquirá departamento de Cundinamarca, identificado con número de matrícula inmobiliaria N° 176-4595 y cédula catastral 000-00-0003-0006-000, el cuenta con una casa de descanso de setecientos metros cuadrados aprox. (700 Mts<sup>2</sup>), un reservorio, casa para empleados, pastos para corte y alimentación de ganado, sauna y jacuzzi, con entrada principal en portón de acero y pastos para el levantamiento de ganado, siembra de frutas y productos agrícolas etc.

El área de terreno objeto de restitución (87.600 Mts<sup>2</sup>) se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

Del mojón uno (1) al mojón dos (2) en distancia de ciento setenta y ocho punto setecientos noventa y dos metros (178.792 Mts), del mojón dos (2) al mojón tres (3) en distancia de cuarenta y ocho punto cuarenta y un metros (48.041 Mts), del mojón tres (3) al mojón cuatro (4) en extensión de cien punto cuatrocientos cincuenta y un metros (100.451 Mts), del mojón cuatro (4) al mojón cinco (5) en distancia de ciento setenta y tres punto cuatrocientos ochenta y un metros (173.481 Mts), del mojón cinco (5) al mojón diecisiete (17) en distancia de noventa y seis punto ciento treinta y un metros (96.131 Mts), del mojón diecisiete (17) al mojón dieciocho (18) en distancia de cien punto novecientos cuarenta y ocho metros (100.948 Mts), del mojón dieciocho (18) al mojón diecinueve (19) en distancia de cien punto noventa y cinco metros (100.95 Mts), del mojón diecinueve (19) al mojón catorce (14) en distancia de ciento noventa y cuatro punto setecientos sesenta y tres metros (194.763 Mts), del mojón catorce (14) al mojón quince (15) en distancia de ciento treinta y cuatro punto cero veintinueve metros (134.029 Mts), del mojón quince (15) al mojón dieciséis (16) en distancia de setenta y cuatro punto seiscientos noventa metros (74.690 Mts), del mojón dieciséis (16) al mojón uno (1), punto de partida y encierra, en extensión de cincuenta y cuatro punto seiscientos setenta y cuatro metros (54.674 Mts) y encierra.

Los anteriores linderos específicos se tomaron de la escritura 0320 del 11 de febrero de 2014 de la Notaría 76 del Círculo de Bogotá.

**SEGUNDO:** Que se decrete la restitución del bien inmueble arrendado.

**TERCERO:** Se ordene la entrega del bien inmueble.

**CUARTO:** Se condene en costas.

## **PRUEBAS**

Solicito se tengan como tales:

### **DOCUMENTALES:**

\*Contrato de arrendamiento suscrito entre mi poderdante y la sociedad de comercio "INVERSIONES NORSA S.A.S", a través de su representante legal.

\*Plano Topográfico donde se ubica el inmueble a restituir.

\*Escritura Pública N° 0320 del 11 de febrero de 2014, donde se determinan los linderos específicos del inmueble a restituir.

\*Plano reducido del Topográfico.

### **TESTIMONIALES:**

- El señor PEDRO NEL AMADO, mayor de edad, identificado con C.C. 4.171.156 de Monquirá, a quien le consta los hechos de esta demanda.
- El señor VALENTIN MANUEL CHICA PEREZ, persona mayor de edad, identificado con C.C. 1.003.358.835 de Pueblo Nuevo (Córdoba), a quien le consta los hechos de esta demanda.

### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito muy respetuosamente al despacho, se decrete el interrogatorio al representante legal de la sociedad demandada o quien haga sus veces para que absuelva cuestionario que se le formulará verbalmente.

## **ANEXOS**

Me permito anexar poder a mi favor, las pruebas enunciadas, copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para el archivo del juzgado en CD.

### **PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA**

A la presente demanda debe dársele el trámite de un proceso abreviado.

Por el domicilio de la demandada, el domicilio contractual y la cuantía, la cual estimo en QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 500'000.000.00), es usted competente Señor(A) Juez, para conocer de esta litis.

### **NOTIFICACIONES**

Mi poderdante en la carrera 50 N° 46 – 09 Sur de esta ciudad, email:

samuelchica2013@gmail.com.

El demandado en la CARRERA 25 N° 15 – 78 de esta ciudad, email:

El suscrito en la secretaría del Juzgado o en la Avenida Jimenez N° 10 – 58, Oficina 416 de esta ciudad, email: everthabogado@hotmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Everth Ceballos Salgado', written in a cursive style.

**EVERTH CEBALLOS SALGADO**  
**C.C. No. 19.469.849 de Bogotá**  
**T.P. No. 136686 del C. S. de la J.,**

Tel. 3118686420, email: everthabogado@hotmail.com

**Señora**  
**JUEZ 21 CIVIL DEL CIRCUITO**  
**BOGOTÁ D. C.**  
**E. S. D.**

**REF: DECLARATIVO DE REIVINDICATORIO 2017 -**  
**00270**  
**DE: JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**  
**CONTRA: INVERSIONES NORSA SAS Y OTRA**

**EVERTH CEBALLOS SALGADO**, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como **APODERADO JUDICIAL** del señor **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, respetuosamente solicito se certifique lo siguiente:

- ▶ La existencia del presente proceso.
- ▶ Se certifique el nombre del demandante y de los demandados.
- ▶ Clase de proceso
- ▶ El estado actual del proceso.

Lo anterior con fundamento en el artículo 275 del C.G.P., para hacer peticiones virtuales dirigidas al Juzgado 1º Civil del Circuito de Zipaquirá Cundinamarca, dentro del proceso declarativo N° 2020 - 00043 cuyo demandante es el señor ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA, contra JORGE ENRIQUE ROJAS ROA.

Agradezco de antemano la atención prestada a esta solicitud.

Cordialmente,



**EVERTH CEBALLOS SALGADO**  
**C. C. 19.469.849 de Bogotá**  
**T.P. 136686 del C. S. de la J.**

**EMAIL: [everthabogado@hotmail.com](mailto:everthabogado@hotmail.com)**

**Señor(a)**  
**JUEZ 1º CIVIL DEL CIRCUITO**  
**ZIPAQUIRA CUNDINAMARCA**  
**E. S. D.**

**REF: ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**  
**2019 - 00059**  
**DE: JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**  
**CONTRA: INVERSIONES NORSA SAS**

**EVERTH CEBALLOS SALGADO**, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como **APODERADO JUDICIAL** del señor **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA**, respetuosamente solicito se certifique lo siguiente:

- ▶ La existencia del presente proceso.
- ▶ Se certifique el nombre del demandante y de los demandados.
- ▶ Clase de proceso
- ▶ El estado actual del proceso.

Lo anterior con fundamento en el artículo 275 del C.G.P., para hacer peticiones virtuales dirigidas al Juzgado 1º Civil del Circuito de Zipaquirá Cundinamarca, dentro del proceso declarativo N° 2020 - 00043 cuyo demandante es el señor ELI SALOMON MUÑOZ SIERRA, contra JORGE ENRIQUE ROJAS ROA.

Agradezco de antemano la atención prestada a esta solicitud.

Cordialmente,



**EVERTH CEBALLOS SALGADO**  
**C. C. 19.469.849 de Bogotá**  
**T.P. 136686 del C. S. de la J.**

**EMAIL: [everthabogado@hotmail.com](mailto:everthabogado@hotmail.com)**

[↩ Responder a todos](#) [✕](#) [🗑 Eliminar](#) [🚫 No deseado](#) [🚫 Bloquear](#) [⋮](#)

## CONTESTA DEMANDA

EC

[everth ceballos <everthabogado@hotmail.com>](mailto:everthabogado@hotmail.com)

Mié 25/11/2020 8:09 AM

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Zipaquira



CONTESTACION DEMANDA C...

19 MB

[Responder](#) | [Reenviar](#)