

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL ITAGUI

E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y RECONVENCIÓN

REFERENCIA: PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, RADICADO N°2018 -01350-00

DEMANDANTE: MARIA VICTORIA LOPERA CARDENAS Y OTROS.

DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ISABELINA RAMIREZ CARDONA Y OTROS.

UBER MAURICIO QUINTANA CÓRDOBA, abogado titulado y en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.785.737 de Medellín y Tarjeta Profesional No. 301.504 del C.S de la J., obrando en nombre y representación de, **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**, también mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No.1.036.620.393, domiciliado en el municipio de Itagüí (Antioquia), Según poder conferido, con todo respeto me dirijo a su despacho para contestar demanda de Pertenencia promovida por la señora, **MARIA VICTORIA LOPERA CARDENAS** y otros.

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: No me consta, pues no es posible determinar que la promesa de compraventa de la losa la haya realizado el señor **HUMBERTO OSORIO** por intermedio de su hermana **EUCARIS DE JESUS OSORIO MESA**, dado que no fue aportado un poder especial otorgado por aquel a esta que acreditara dicha situación, por lo tanto, no es posible afirmar que entre la señora **ISABELINA RAMIREZ** y el señor **HUMBERTO OSORIO** fue realizada una promesa de compraventa sobre la losa del inmueble objeto del presente litigio. Además los demandantes nunca habitaron la losa (Segundo piso) del inmueble de matrícula inmobiliaria N° 001-477837 de la O.R.I.P de Medellín zona sur.

SEGUNDO: No es cierto, pues no tenemos prueba alguna que permita inferir que la señora **ISABELINA** recibió algún dinero por parte del señor **HUMBERTO DE JESUS OSORIO**, mucho menos la posesión material del inmueble pues para esa fecha la señora **ISABELINA** con su hija, **LILIANA JANETH**, vivían en el primer piso de la casa y su hijo de crianza en el segundo piso con su familia y no sabemos a qué posesión material se refieren los accionantes, además estos se contradicen al expresar que desde el 21 de junio de 1994 el señor Humberto asumió las obligaciones propias del promitente comprador y la posesión material del bien objeto de este litigio, pero más adelante en el hecho décimo primero manifiestan que para el mes de noviembre del año 2003 se le solicito a **LLILIANA JANETH HOYOS**, la

entrega del primer piso del inmueble ubicado en la calle 69 No.57-67 del municipio de Itagüí, realizando la supuesta entrega del mismo el 5 de noviembre de 2003, encontrándonos con una diferencia de 9 años desde la supuesta posesión material hasta la presunta entrega, dejando esto grandes dudas al respecto.

TERCERO: Es cierto

CUARTO: Es cierto

QUINTO: Es cierto

SEXTO: No es cierto, pues los herederos manifiestan, que el señor HUMBERTO DE JESUS OSORIO ofreció pagar al señor FRANCISCO DE LEON RESTREPO la acreencia reclamada en el proceso ejecutivo, que a lo sumo era para subrogarse en los derechos del acreedor, pero nunca se acordó que por este pago lo herederos le entregarían el inmueble al señor HUMBERTO OSORIO, así como tampoco este ejerció actos para reclamar de la señora ISABELINA la acreencia en que se subrogó y de hecho, este acuerdo no tiene la vocación de ser traslativo de dominio como lo quiere indicar la parte demandante y para la cual, no existe prueba que sustente dicho acuerdo.

SÉPTIMO: Parcialmente cierto, pues los herederos de la señora isabelina manifiestan que, si se realizó un acuerdo de pago con la apoderada del señor FRANCISCO LEON RESTREPO, pero que no se acordó que por este pago se le entregaría el inmueble.

OCTAVO: CIERTO

NOVENA: Parcialmente cierto, pues LILIANA JANETH, siempre vivió con su madre la señora ISABELINA RAMIREZ en el primer piso del inmueble y hasta mucho tiempo después de su muerte, posteriormente se ubicó en el segundo piso de la casa y en la actualidad aún vive en él, pues ella es allegada de mi poderdante el señor JEISON SANCHEZ, por causa de la coacción ejercida por el señor HUMBERTO, tomo la decisión de ubicarse en la segunda planta del inmueble.

DECIMA: No es cierto, pues vuelven a caer en contradicción los demandantes, en varios hechos expresan que le solicitaron a la señora LILIANA JANETH HOYOS, la entrega del inmueble en el año 2003 pero en este hecho manifiestan que empezaron a vivir en el inmueble en el año 2000, situación que es absolutamente falsa pues ellos mismos reconocen que solo hasta el año 2003 se les realizó la presunta entrega del primer piso.

DECIMO PRIMERA: No es cierto, manifiesta la señora LILIANA JANETH HOYOS, quien para el presente proceso fungirá como testigo, que el señor HUMBERTO DE JESUS OSORIO, la coacciono y para que no se quedara en la calle, le dijo que se ubicara en el segundo piso de la misma propiedad, también es claro que el señor HUMBERTO, nunca acudió a las autoridades competentes para hacer valer el supuesto derecho que presumía sobre el bien.

DECIMO SEGUNDO: No es cierto, pues el señor HUMBERTO OSORIO, nunca tuvo la propiedad del bien, toda vez que no existe título traslativo de dominio valido, así como tampoco registro de la posesión en la oficina de instrumentos públicos, además, debe tenerse en cuenta que los herederos de la señora Isabelina Ramírez

se encontraban amparados bajo el fenómeno de la posesión legal de la herencia desde la muerte de la causante Isabelina Ramírez, en virtud de ello, el patrimonio de la causante se radicó exclusivamente en cabeza de los herederos y de ninguna forma en cabeza del señor HUMBERTO OSORIO, por lo tanto, no es cierto que este último autorizara a los herederos y en especial a la señora Liliana Yaneth Hoyos a residir en el segundo piso de la propiedad, dado que este no era propietario y antes al contrario fueron los herederos quienes bajo coacción del señor HUMBERTO OSORIO permitieron la estancia de este en el primer piso.

DECIMO TERCERO: Parcialmente cierto, dado que si bien el señor HUMBERTO OSORIO realizó algunas mejoras correspondientes al primer piso de la edificación reclamada en el presente proceso, es igualmente cierto que los herederos realizaron mejoras al segundo piso de la misma edificación.

DECIMO CUARTO: Parcialmente cierto, si bien los demandantes cuentan con algunos de los recibos de pago del impuesto predial del inmueble, es importante tener en cuenta el testimonio de la señora HELI JOHANA ARIAS ACOSTA, donde afirma que el pago de los impuestos era realizado entre los herederos de la causante ISABELINA RAMIREZ y el señor HUMBERTO OSORIO, de igual forma, debe tenerse como prueba de esto, que la señora HELI JOHANA ARIAS ACOSTA fungió como deudor solidario en el acuerdo de pago del impuesto predial

Referenciado en el folio 51 del expediente, aportado como prueba de la parte demandante.

DECIMO QUINTO: Parcialmente cierto, toda vez que en el inmueble objeto del litigio existen 4 unidades habitacionales (apartamentos), dos en el primer piso y dos en el segundo piso, en una de las unidades habitacionales del segundo piso es habitado por la señora LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y el otro está rentado y del cual se lucra el señor JEISON SANCHEZ, propietario del inmueble.

DECIMO SEXTO: Es cierto, el señor HUMBERTO OSORIO falleció según el certificado de defunción aportado.

DECIMOS SEPTIMO: No es cierto, toda vez que los herederos de la señora ISABELINA RAMIREZ en especial la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ era reconocida como la propietaria del inmueble luego del fallecimiento de la causante ISABELINA RAMIREZ, tanto es así, que lo herederos fungiendo como poseedores legales de la herencia, entiéndase del inmueble, procedieron al venta de sus derechos herenciales al señor JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO mediante escritura pública N° 1808 del 25 de octubre de 2018 de la notaria primera del circulo de Itagüí, previó a la presentación de esta demanda, indicando con ello que los herederos nunca se desprendieron del inmueble y siempre estuvieron en posesión legal de la herencia y de los bienes que ella conformaba

DECIMO OCTAVO: Parcialmente cierto, la familia Osorio Lopera, es consiente que el inmueble no está sometido al régimen de propiedad horizontal, por esta razón sería imposible solicitar la pertenencia del primer piso ya que estamos frente a una unidad jurídica y declarar la pertenencia del primer piso, sería declarar la pertenencia de todo el bien, tanto del primero como del segundo, como es expresado en la sentencia de referencia, La corte suprema de justicia en sentencia, STC 12011-2019 radicado número 54001-22-13-000-2019-0048-02, se pronuncia

en lo siguiente "Al respecto es dable anotar que el reglamento de propiedad horizontal se torna fundamental para identificar a los predios a usucapir, cuando la edificación en la que se encuentran tiene dos plantas o más y estas se ubican en el segundo piso o en algún otro superior, ya que en dicho caso y de cara al predio de mayor extensión, es imposible establecer qué porcentaje o parte del terreno ocupan los bienes a usucapir, es decir que derecho o porcentaje de la totalidad del predio le corresponde a cada propietario pues se trata de una unidad jurídica, de ahí que sean imprescriptibles los bienes no sometidos al referido régimen

DECIMO NOVENO: No es cierto, ya que los que ejercían la posesión legal del inmueble eran los herederos de la causante la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

1° Que se niegue señor juez, toda vez que los accionantes no cumplen con los criterios establecidos por la norma, pues es un requisito que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida, presupuestos que en el caso no se cumplieron, pues los herederos de la señora ISABELINA, siempre estuvieron en posesión legal de la herencia y del inmueble, además el señor HUMBERTO DE JESUS OSORIO, mediante artimañas y coacciones logro instalarse en la primera planta del inmueble, pues supuestamente por intermedio de su hermana realizo una promesa de compraventa de la losa que sirve de cubierta del inmueble en cuestión con algunas mejoras construidas en la misma, promesa que no podemos determinar si en algún momento fue efectiva por no ser el, quien realmente realizo el supuesto negocio, además si la promesa de venta fue por la losa, porque nunca fue habitada por él ni por su hermana, pero los herederos de la señora ISABELINA nunca perdieron el dominio de esta y también es expresado en el escrito por ellos presentado, que la señora LILIANA JANETH HOYOS, nunca se desligo del inmueble, siempre vivió en la primera planta y en la actualidad en la construcción de la segunda planta, ratificando esto el dominio ejercido por los herederos de la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA.

2° Ruego señor juez se niegue, ya que uno de los requisitos más importantes en estos procesos y es reiterado en la norma es la identificación plena del bien que se pretende usucapir y en el caso que nos ocupa es imposible identificar lo que se pretende adquirir por prescripción adquisitiva, los accionantes manifiestan que se les declare como los propietarios del primer piso del inmueble y además finalizan diciendo, con todas sus mejoras y anexidades, queriendo decir esto que se les declare propietarios de todo el edificio, pues si estamos frente a un bien inmueble que se compone de dos plantas que no está sometido a régimen de propiedad horizontal, cuenta con una sola matrícula inmobiliaria pues estamos hablando de una unidad jurídica, de la cual es mi poderdante el señor JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, el propietario actual del bien inmueble como es probado con el certificado de libertad y tradición presentado con este escrito, también es necesario advertir que en la segunda planta se encuentran dos apartamentos los cuales el señor JEISON los tiene rentados, demostrando esto la explotación económica del bien, siendo así, no podríamos identificar plenamente el bien que se pretende adquirir por los accionantes.

La corte suprema de justicia en sentencia, STC 12011-2019 radicado número 54001-22-13-000-2019-0048-02, se pronuncia en lo siguiente "Al respecto es dable

anotar que el reglamento de propiedad horizontal se torna fundamental para identificar a los predios a usucapir, cuando la edificación en la que se encuentran tiene dos plantas o más y estas se ubican en el segundo piso o en algún otro superior, ya que en dicho caso y de cara al predio de mayor extensión, es imposible establecer qué porcentaje o parte del terreno ocupan los bienes a usucapir, es decir que derecho o porcentaje de la totalidad del predio le corresponde a cada propietario pues se trata de una unidad jurídica, de ahí que sean imprescriptibles los bienes no sometidos al referido régimen.

Sentencia STC 13555-2018 Radicado número 11001.02-03000.2018-03065-000 "(...) [E]l procedimiento y requisitos para someter un bien inmueble a régimen de propiedad horizontal se encuentran establecidos legalmente, debiendo los copropietarios del mismo someterse a éstos, y en este caso, tal como lo refiere la misma actora en el libelo genitor el bien no ha sido objeto de dicho régimen, por lo que su construcción total, conformada por dos pisos, aún continúa siendo jurídicamente un solo bien, a pesar de que cuente con ingresos independientes para cada planta, y es precisamente por ello que sólo cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria (...)".

3° Que se desestime, pues en este momento el propietario del bien es el señor JEISON ANDRÉS SÁNCHEZ tal y como lo prueba el certificado de libertad y tradición aportado en este mismo escrito y no la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA, por este motivo no daría lugar a dicha pretensión.

4° Solicito sea negada esta pretensión pues señor juez por los argumentos expuestos, no sería lógico dar la titularidad de un bien a quienes no cumplen con los presupuestos necesarios para ostentar dicha titularidad.

5° Me opongo rotundamente y manifiesto que sea usted señor juez como director del proceso, quien determine a que parte le tocara sufragar las costas y agencias en derecho derivados de este proceso.

EXCEPCIONES DE FONDO

Señor juez, como excepción propongo, la imposibilidad de identificar el bien que se pretende usucapir, ya que el bien inmueble objeto de este litigio no está sometido al régimen de propiedad horizontal, tratándose de un bien que está conformado por dos plantas primer piso y segundo, pero que cuenta con una sola matrícula inmobiliaria, es decir una unidad jurídica, al declararse favorablemente las pretensiones solicitadas por los accionantes, se les estaría dando la pertenencia de todo el bien, afectando y poniendo en grave riesgo la seguridad jurídica de mi poderdante, quien tiene la titularidad del bien actualmente y ejerce como tal, además recibe la renta de los apartamentos ubicados en el segundo piso, el cual de buena fe, compro los derechos hereditarios a los hijos de la señora isabelina, quienes desde el fallecimiento de su madre siempre ejercieron la posesión legal de la herencia y la del bien inmueble, lo anterior es probado como consta en la escritura pública 1.808 del 25 de octubre de 2018 en la notaria primera del circulo notarial de Itagüí, además adelanto todo el trámite correspondiente de sucesión en la cual se le adjudica el 100% del bien como consta en la escritura pública, 828 del 13 de mayo de 2019 de la notaria primera del circulo de Itagüí registrada en la oficina de instrumentos públicos zona sur.

Como referencia a la excepción propuesta quiero referenciar las siguientes sentencias:

La corte suprema de justicia en sentencia, STC 12011-2019 radicado número 54001-22-13-000-2019-0048-02, se pronuncia en lo siguiente "Al respecto es dable anotar que el reglamento de propiedad horizontal se torna fundamental para identificar a los predios a usucapir, cuando la edificación en la que se encuentran tiene dos plantas o más y estas se ubican en el segundo piso o en algún otro superior, ya que en dicho caso y de cara al predio de mayor extensión, es imposible establecer qué porcentaje o parte del terreno ocupan los bienes a usucapir, es decir que derecho o porcentaje de la totalidad del predio le corresponde a cada propietario pues se trata de una unidad jurídica, de ahí que sean imprescriptibles los bienes no sometidos al referido régimen."

Sentencia STC 13555-2018 Radicado número 11001.02-03000.2018-03065-000 "(...) [E]l procedimiento y requisitos para someter un bien inmueble a régimen de propiedad horizontal se encuentran establecidos legalmente, debiendo los copropietarios del mismo someterse a éstos, y en este caso, tal como lo refiere la misma actora en el libelo genitor el bien no ha sido objeto de dicho régimen, por lo que su construcción total, conformada por dos pisos, aún continúa siendo jurídicamente un solo bien, a pesar de que cuente con ingresos independientes para cada planta, y es precisamente por ello que sólo cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria (...)".

PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase señor Juez ordenar a la demandante MARIA VICTORIA LOPERA CARDENAS, que comparezca a su despacho con el fin de responder el interrogatorio de parte que el suscrito formulará en audiencia.

DOCUMENTALES:

Copia de escritura pública No.1.808 del 25 de octubre de 2018

Copia de escritura pública No. 828 del 13 de mayo de 2019

Certificados de tradición y libertad de 20 años

Copia de servicios públicos del inmueble

Copia de recibos de pago del impuesto predial

Testimoniales:

Ruego señor juez se cite como testigo a los señores(a):

LILIANA JANETH HOYOS RAMIREZ

C.C 1.036.620.393

Para que rinda testimonio de los hechos narrados, de los cuales tiene conocimiento de primera mano pues es una de las herederas de la señora isabelina y según los accionantes con quien se celebraron algunos acuerdos.

JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ

C.C 6.788.678

Para rendir testimonio de los hechos narrados en la contestación del proceso es un heredero y vendedor de los derechos herenciales de la señora Isabelina Ramírez.

JOHANA ARIAS ACOSTA

C.C 32.353.867

En razón de que vivió en uno de los apartamentos y figura como deudor solidario en los acuerdos de pago del impuesto predial, realizados por la señora isabelina.

VICTOR HERNANDO SANCHEZ RAMIREZ

C.C 70.510.590

Para rendir testimonio sobre, las mejoras y reformas realizadas por los herederos en el inmueble objeto de este litigio ya que fue el encargado de las mismas

INSPECCIÓN JUDICIAL:

Solicito ordenar esta diligencia, fijando fecha y hora para tal efecto, si es del caso con intervención de peritos, sobre el inmueble en cuestión para comprobar: los linderos, las construcciones y mejoras, la antigüedad de las mismas, el hecho de la posesión y demás.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

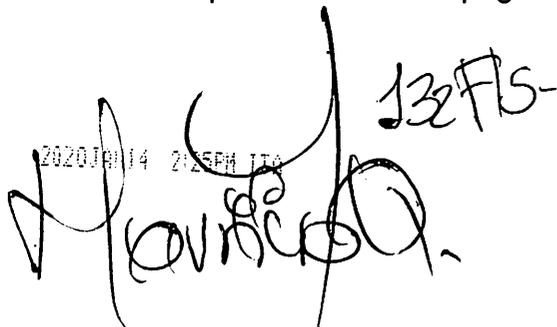
La señora MARÍA VICTORIA LOPERA CÁRDENAS e HIJOS, interpusieron la acción de declaración pertenencia amparados en el artículo 2512 y siguientes del código civil Colombiano, buscando a su favor la declaración de la prescripción adquisitiva del bien inmueble de matrícula inmobiliaria N° 001-477837 de la O.R.I.P de Medellín zona sur, en las pretensiones de la demanda, esbozan su intención de que sea declarada la pertenencia del primer piso con sus mejoras y anexidades, sin poner de presente al juez que en dicho inmueble existe una edificación de dos pisos, donde en el segundo piso cohabitan la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ y un arrendatario a quien el señor JEISON SANCHEZ arrendó el inmueble, frente a la situación que se presenta, la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia STC13555-2018 Radicación n.° 11001-02-03-000-2018-03065-00 realizó el estudio de una acción de tutela en contra de una providencia judicial proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, donde el órgano de cierre compartió la apreciación del Tribunal Superior en el sentido de que están apoyadas en una apreciación prudente de las pruebas adosadas y de la normatividad y jurisprudencia aplicable. Conforme a las explicaciones del tribunal, al no acreditarse que el bien objeto del litigio estaba bajo el régimen de propiedad horizontal, resultaba inviable pretender su prescripción; y con todo, al estar probado el reconocimiento de la explotación económica ejercido respecto del predio por otro comunero, tampoco podía declararse la usucapión de una parte de éste. de igual forma, la sentencia STC 12011-2019 radicado número 54001-22-13-000-2019-

0048-02, se pronuncia en lo siguiente "Al respecto es dable anotar que el reglamento de propiedad horizontal se torna fundamental para identificar a los predios a usucapir, cuando la edificación en la que se encuentran tiene dos plantas o más y estas se ubican en el segundo piso o en algún otro superior, ya que en dicho caso y de cara al predio de mayor extensión, es imposible establecer qué porcentaje o parte del terreno ocupan los bienes a usucapir, es decir que derecho o porcentaje de la totalidad del predio le corresponde a cada propietario pues se trata de una unidad jurídica, de ahí que sean imprescriptibles los bienes no sometidos al referido régimen. En este orden de ideas se entiende la posición de la corporación, en el sentido que no puede un comunero apropiarse de una unidad jurídica desconociendo los derechos de los demás comuneros y menos del propietario y más cuando no es posible determinar sobre cual bien se pretende la usucapición, como es el caso que nos convoca, donde dicen pretender la usucapición del primer piso obviando el principio de que los accesorio sigue la surte de lo principal, desconociendo así otros derechos. y como indicó la corte en el reciente fallo, los bienes donde se ubiquen dos o más pisos y no sea sometido al régimen de propiedad horizontal se tornan imprescriptibles al no ser posible establecer qué porcentaje del terreno ocupan los bienes a usucapir. De ahí entonces, que el fallador en el presente proceso, deberá dar aplicación a lo preceptuado en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 375 del C.G.P, esto es, el juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, **cualquier otro tipo de bien imprescriptible** o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Por lo anterior, las pretensiones no están llamadas a prosperar debido a que no es posible identificar que bien se pretende usucapir.

ANEXOS

Me permito anexar los documentos relacionados en el acápite de las pruebas:

Escritura pública No.1.808 del 25 de octubre de 2018
Copia de escritura pública No. 828 del 13 de mayo de 2019
Certificados de tradición y libertad de 20 años
Copia de servicios públicos del inmueble
Copia de recibos de pago del impuesto predial

2020 JUN 14 2:25 PM JDS
132 FIS-


Atentamente,


UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA
C.C71785737
T.P No. 30.504 del consejo superior de la judicatura.

172

NOTIFICACIONES

CALLE 9 SUR No.79 C 151

Correo electrónico uber.quintanaco@gmail.com

Cel. 3192762554



República de Colombia



Aa054741643

5014435

1

WINAQUI

ESCRITURA PÚBLICA.

No: 1.808 NÚMERO: MIL OCHOCIENTOS OCHO

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTICINCO (25) DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018)

ACTO: COMPRAVENTA DE DERECHOS HEREDITARIOS VINCULADOS.

CUANTÍA: \$44.522.734.00

INMUEBLE:

DIRECCION: CALLE 69 NÚMERO 57-67 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 001-477837.

CEDULA CATASTRAL: 3601001058000600038000000000.

VENEDORES:

JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ C.C. 6.788.678

LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ C.C. 42.764.266

JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ C.C. 8.353.641

COMPRADOR:

JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO C.C.1.036.620.393

-----NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ-----

En el municipio Itagüí, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de octubre del año dos mil dieciocho (2018), ante el despacho de la NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ, quien es Notaria Titular la Doctora SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ, nombrada mediante el Decreto 2.136 del 22 de diciembre de 2016, emanado del Ministerio de Justicia y del Derecho, se otorgó escritura pública que se rige por los siguientes términos: ---

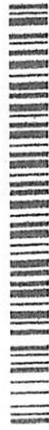
Comparecen, los señores, JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, varón, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Itagüí, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.788.678, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente; LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ, mujer, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Itagüí, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.764.266, de estado civil soltera y sin unión marital de hecho y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ, varón, mayor de edad, domiciliado en el



República de Colombia

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

Ca305014435



10741GUCQMGA9A

17-08-18

01-11-18

Cadena S.A. No. 89090340

Municipio de Itagüí, identificado con la cédula de ciudadanía número **8.353.641**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quienes actúan en su propio nombre e interés y en adelante se denominarán los **Vendedores o parte Vendedora**; y además, comparece; el señor **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**, varón, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Itagüí, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.036.620.393**, de estado civil **soltero con unión marital de hecho**, y quien obra en su propio nombre e interés, y en adelante se denominará el **Comprador o parte Compradora**, y manifestaron:

PRIMERO: Que por el presente instrumento público **JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ**, de las condiciones civiles y personales antes anotadas, transfieren a título de compraventa en favor de **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**, de las condiciones civiles y personales antes señaladas, todos los **derechos y acciones hereditarias a título singular**, que les correspondan o puedan corresponder en el proceso de sucesión de su madre, la señora **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**, quien falleció en la ciudad de **Medellín (Antioquia)**, el día **once (11) de noviembre de 1996**; el lugar donde tuvo su último domicilio era la ciudad de **Itagüí (Antioquia)**, y quien en vida de identificaba con la cédula de ciudadanía número **29.797.108**; derechos que se vinculan única y exclusivamente al siguiente(s) bien(es) inmueble(es): -----

CALLE 69 NÚMERO 57-67 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA. Lote de terreno, con casa de habitación, mejoras, dependencias y anexidades, situado en el Municipio de Itagüí, paraje Guayabal, Barrio El Bosque y que linda y demás especificaciones así: **Por el Frente**, con la Calle sesenta y nueve (69); **por la parte de Atrás y sus Dos Costados**, con predio del vendedor German Betancur Acosta. Este inmueble tiene siete varas (es decir, 5.60 Mtrs.) de frente, por veinte varas (es decir, 16.00 Mtrs.) de centro. -----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 001-477837. -----

CEDULA CATASTRAL: 3601001058000600038000000000. -----

Los linderos y demás especificaciones, tomados textualmente del Título de Adquisición. -----

SEGUNDO: Que la causante, **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**, adquirió el



República de Colombia



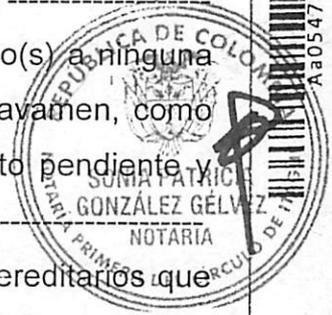
Aa054741642 05014436

3

derecho pleno de dominio de la propiedad del inmueble antes descrito anteriormente por compraventa hecha a **GERMAN BETANCUR ACOSTA**, conforme a los términos de la escritura pública número **2848** del Veinticuatro (24) de Mayo del año 1963 de la **Notaría Tercera (3ª) de Medellín (Antioquia)**, debidamente registrada bajo el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **001-477837**.



TERCERO: Que no tiene(n) vendido(s), enajenado(s), ni empeñado(s) a ninguna otra persona lo que vende(n), lo cual garantiza(n) libre de todo gravamen, como censo, hipoteca, embargo judicial, registro por demanda civil, pleito pendiente y condiciones resolutorias.



CUARTO: Que el precio o valor de la compraventa de derechos hereditarios que por este instrumento se venden, es la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$44'522.734.00.)**, cantidad que los vendedores declaran tener recibida de manos del comprador, en su totalidad y a entera satisfacción en esta fecha.

QUINTO: Que desde el día de hoy los vendedores le hacen entrega simbólica de los **derechos hereditarios** objeto de este contrato, al comprador, sin reserva ni limitación alguna.

SEXTO: Que **LOS VENDEDORES**, declaran que los derechos y acciones a título singular de que trata la presente compraventa, no los ha enajenado antes a persona alguna y se hallan libres de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, y condiciones resolutorias, y que responden en su calidad de hijos de la causante **ISABELINA RAMIREZ CARDONA** y se obligan a salir al saneamiento de esta compraventa en todos los casos de ley. Así mismo autorizan expresamente al **COMPRADOR** de los **DERECHOS Y ACCIONES A TÍTULO SINGULAR**, para que haga parte en el respectivo trámite de sucesión, en tal calidad.

En este estado comparece, el señor **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**, de las condiciones civiles y personales antes indicadas, quien obra en su propio nombre e interés y manifiesta: Que acepta esta escritura y consecuentemente la compraventa de los derechos y acciones hereditarios a título singular, en ella contenida a su favor, por estar a su satisfacción, y que los da por recibidos

República de Colombia



NOTARIA PRIMERA DE MEDALLA

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública - No tiene costo para el usuario

10742aBGUQQMGAA 17-08-18

Ca305014436

01-11-18

10771CGGHPJUM

igualmente en forma simbólica. -----

Se protocolizan los siguientes documentos: 1.- Copia autentica del Registro civil de defunción de **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**, expedido por la Notaría 16 del Círculo de Medellín; 2.- Copias auténticas de los Registros Civiles de Nacimiento de **JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ**, expedido por la Notaría Quinta del Circulo de Medellín; **LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ**, expedido por la Notaría Primera del Círculo de Itagüí; **JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ**, expedido por la Registraduria Municipal del Estado Civil de Anserma (Caldas); 4.- Copias fotostáticas de los documentos de identificación personal de **JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ**; **LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ**; **JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ** y **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**. -----

LA NOTARIA ADVIERTE QUE EL(LOS) VENEDORES(S) NO ESTA(N) TRANSFIRIENDO EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE SINO SOLO LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE LE(S) PUEDA(N) CORRESPONDER EN LA SUCESION AQUI REFERIDA Y SI ES VOLUNTAD DE LOS INTERESADOS INSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS CORRESPONDIENTE, SERÍA COMO TRADICION DE COSA AJENA Y CON FINES DE PUBLICITACION. -----

COMPROBANTES FISCALES: Presentaron paz y salvo(s) de impuesto predial unificado y contribución de valorización número(s) **37253** y **07739**, expedido(s) a nombre de **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**, con identificación número **29.797.108**, expedido(s) el **11/10/2018**, válido(s) hasta el **31/12/2018**, expedidos por LA SUBSECRETARIA DE GESTION DE RENTAS MUNICIPALES DE ITAGUI - ANTIOQUIA. -----

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): **3601001058000600038000000000**. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **001-477837**. -----

AVALÚO TOTAL: **\$44.522.734.00**. -----

DERECHO: **100%**. -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.....

1. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus



Aa054741641/054741642/054741643/054741644

nombres completos, el número de su documento de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados...



2. La presente escritura pública FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD por los comparecientes, quienes la encontraron conforme a su conocimiento y voluntad por NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando los comparecientes estar advertidos de que CUALQUIER ERROR NO CORREGIDO en esta escritura pública antes de ser firmada, da lugar A UNA ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA que conlleva NUEVOS GASTOS PARA LOS COMPARECIENTES, conforme lo establece el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo anterior se dan por entendido y firman en constancia.

3. A los otorgantes se les ADVIRTIÓ, presentar esta escritura para su Registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Extendida en las hojas de papel números: Aa054741641/ 054741642/ 054741643/ 054741644.

- DERECHOS NOTARIALES \$ 152.673
- GASTOS GENERALES \$ 40.800
- RETENCION EN LA FUENTE \$ 445.227
- RECAUDO FONDO CUENTA ESPECIAL DE LA SNR \$ 8.800
- RECAUDO SUPERNOTARIADO Y REGISTRO \$ 8.800
- Según Resolución 858 del 31 de enero de 2018 del Supernotariado.
- PAGO POR IVA 19% \$ 36.760
- Según Ley 633 del 29 de diciembre de 2.000 artículo 468 del Estatuto Tributario.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias e impresiones de documentos del archivero notarial



Ca305014437

10743AaQGUCQMGG

17-08-18

01-11-18

Cradena S.a. No. 896905340

Los otorgantes leyeron el presente instrumento y lo aprobaron por hallarlo conforme a los datos presentados, firman ante mí, LA NOTARIA QUE DOY FE.---

Jesús Orlando Hoyos R.
JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ

C.C. # 6788678

Dirección: CRA 519 # 27B 119.

Municipio: Bello

Teléfono fijo o celular: 3046800555

Actividad económica: Empleado

Estado Civil: CASADO

E-mail:



Huella Índice Derecho

Liliana Yaneth Hoyos R.
LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ

C.C. # 42764266

Dirección: Calle 69 # 57-67. el Guayabo.

Municipio: Itagüí

Teléfono fijo o celular: 2804470

Actividad económica: Empleado

Estado Civil: Soltera

E-mail:



Huella Índice Derecho

James Alberto Restrepo Ramirez
JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ

C.C. # 8353641



Huella Índice Derecho

01 Dic.



República de Colombia



Aa054741643 7 05014438

Viene de la Hoja Aa054741643. Pertenece a la escritura número 1.808 del 25/10/2018.

Dirección: Va 38 5563

Municipio: md.

Teléfono fijo o celular: 2848253

Actividad económica: Pensionado

Estado Civil: Casado

E-mail:

JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO

C.C. # 1036620393

Dirección: Cra 62A # 7A Sur 16A Ap 901

Municipio: La Estrella

Teléfono fijo o celular: 3169242658

Actividad económica: Empleado

Estado Civil: Unión libre

E-mail: jasandres5@gmail.com



Huella Indice Derecho



SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública. Terminación de documentos del archivo notarial.

CÍRCULO DE ITAGÜÍ

10744G67A3VGUCCM 17-08-18

Ca305014438

10773P3MUGGCCI4H

**NOTARÍA
PRIMERA
DE ITAGÜI**

Es fiel PRIMERA ----- copia tomada
del original de la Escritura Pública No. 1.808
de fecha OCTUBRE / 25 / 2.018 -----
que expido en 4 hojas con destino a JEISON
ANDRES SANCHEZ AGUDELO -----
Itagüi ENERO / 21 / 2.019 -----





FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 16 de Agosto de 2019 a las 02:54:25 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2019-57283 se calificaron las siguientes matriculas:
477837

Nro Matricula: 477837

CIRCULO DE REGISTRO: 001 MEDELLIN ZONA SUR No. Catastro:
MUNICIPIO: ITAGUI DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) CALLE 69 57-67 ...HOY

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 31-07-2019 Radicacion: 2019-57283 VALOR ACTO: \$ 45,858,416.00
Documento: ESCRITURA 828 del: 13-05-2019 NOTARIA PRIMERA de ITAGUI
ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RAMIREZ CARDONA ISABELINA 29797108
A: SANCHEZ AGUDELO JEISON ANDRES 1036620393 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador

Fecha: El Registrador :

Dia Mes Año Firma

ABOGA103.

HELENA ALACIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
MEDELLIN ZONA SUR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

866
H



República de Colombia



K.R.R.
ESCRITURA PÚBLICA.
 N° 828 --- NUMERO: **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO**
 FECHA DE OTORGAMIENTO: **TRECE (13) DE MAYO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)**

CLASE DE ACTO: SUCESIÓN.
 ACTIVO LIQUIDO \$45.858.416=
CAUSANTE (S):..... IDENTIFICACIÓN
 ISABELINA RAMIREZ CARDONA C.C. 29.797.108
OTORGANTE(S): IDENTIFICACION
 JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO C.C. 1.036.620.393

INMUEBLE:
 1. LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, SITUADO EN LA CALLE 69
 NUMERO 57-67 DEL MUNICIPIO DE ITAGUI, PARAJE GUAYABAL, BARRIO EL
 BOSQUE.
 MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO **001-477837.**
 NUMERO PREDIAL NACIONAL: **3601001058000600038000000000**

 -----**NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGÜÍ.**-----

En el municipio Itagüí, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los trece (13) días del mes de mayo de dos mil diecinueve (2019), ante el despacho de la **NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ**, cuya Notaria Encargada es la Doctora **LUZ STELLA JIMENEZ MELENDEZ**, nombrada mediante resolución número 5749 del 07 de Mayo de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro; se otorgó escritura pública que rige por los siguientes términos:.....

Compareció El Doctor **UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA**, varón, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Medellín y de transito por este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.785.737 abogado titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional número 301.504 del Consejo Superior de la Judicatura, y dijo:.....

PRIMERO: --- Que obra en este Instrumento público, como apoderado de **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**, varón, mayor de edad, identificado con cédula de



República de Colombia
 DESPACHO DEL CÍRCULO DE NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ
 Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificada y del archivo notarial
 CÍRCULO DE ITAGÜÍ

Ca322249180
 A058603349
 10774182AFPM0104V
 16-11-18
 24-05-19
 Cadenra S.A. No. 89990340

ciudadanía número 1.036.620.393, en calidad de subrogatario, en la Liquidación de la sucesión intestada de la causante **ISABELINA RAMIREZ CARDONA** identificada en vida con cédula de ciudadanía número 29.797.108, fallecida el 11 de Noviembre de 1996, siendo el Municipio de Itagüí - Antioquia, lugar de su último domicilio, actualmente en trámite en esta Notaria.....

SEGUNDO: Que la liquidación Notarial se inició mediante Acta número 012 de fecha 25 de Febrero de 2019, fueron llevadas a cabo las comunicaciones con fecha 27 de febrero de 2019, a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Unidad de Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social – UGPP- la cual mediante comunicación del 20 de marzo de 2019 informa que el causante NO Registra proceso de determinación oficial de las contribuciones parafiscales de la Protección Social o el sancionatorio por no envío de la información, y a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales de Medellín – DIAN – la cual envió oficio continuar proceso código acto 1109 número 940 de fecha 19 de Marzo de 2019, allegado a ésta notaría el 21 de Marzo de 2019, donde informa que a la fecha no figuran obligaciones a cargo de la contribuyente **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**. Se publicó el Edicto Emplazatorio en lugar visible de la Notaria por el término de diez (10) días, copia del cual se entregó a los interesados para su publicación la cual quedó realizada, en la Radio Periódico Antioquia al Instante el 07 de Marzo de 2019, y en el Periódico El Colombiano el 08 de Marzo de 2019, constancias todas que presenta para su protocolización.....

TERCERO: Que se ha vencido el término de emplazamiento ordenado por el artículo 3, numeral 3º del Decreto 902 de 1.988, razón por la cual procede a elevar a Escritura Pública la parte pertinente de los HECHOS, la RELACIÓN DE INVENTARIOS y el TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES, presentado dentro de esta liquidación y cuyo texto es el siguiente:

“SEÑORA

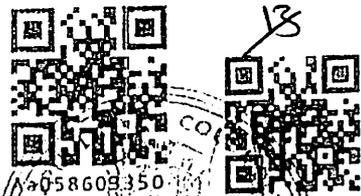
NOTARIA PRIMERO DEL CÍRCULO DE ITAGUI

E S D.

REFERENCIA: LIQUIDACIÓN NOTARIAL DE HERENCIA DE LA CAUSANTE **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**

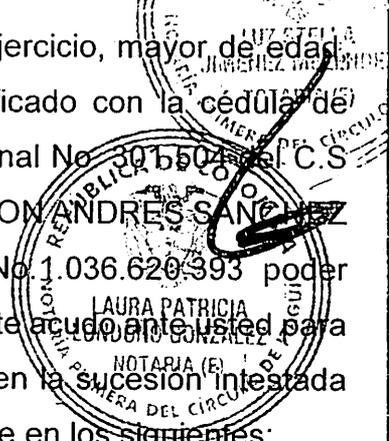


República de Colombia



058603350
Ca322249181

UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.785.737, portador de la tarjeta profesional No. 3015504 del C.S. de la J, actuando en calidad de apoderado especial de JEISON ANDRÉS SANCHEZ AGUDELO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.036.620.393 poder especial que ejercito, acepto y acompaño. Respetuosamente acudo ante usted para instaurar el Tramite Notarial de Liquidación de Herencia, en la sucesión intestada de la causante, ISABELINA RAMIREZ CARDONA con base en los siguientes:.....



HECHOS

PRIMERO: La causante ISABELINA RAMIREZ CARDONA, falleció el 11 de noviembre de 1996 en la ciudad de Medellín, siendo Itagüí el lugar de su último domicilio y asiento principal de sus negocios.....

SEGUNDO: La causante ISABELINA RAMIREZ CARDONA, en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No.29.797.108

TERCERO: la causante ISABELINA RAMIREZ CARDONA, madre soltera procreo Los siguientes herederos, JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ.

CUARTO: Se trata de una sucesión intestada, en la cual al no existir testamento, ni donaciones corresponde a sus herederos, JESÚS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ, el 100% de los bienes que conforman el activo de la herencia

QUINTO: Conforme a lo anterior, los llamados a hacer parte de la sucesión de la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA son: JESÚS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ

SEXTO: Durante su vida, la causante, ISABELINA RAMIREZ CARDONA, adquirió el derecho de dominio sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, con casa de habitación, mejoras, dependencias y anexidades, situado en el Municipio de Itagüí, paraje guayabal, barrio "el bosque "y que linda: por el frente con la calle sesenta y nueve (69), por la parte de atrás y sus dos costados, con predio del vendedor German Betancur Acosta, este inmueble tiene siete varas de frente por veinte varas de centro, es decir 5.6 metros de frente por 16 metros de centro



República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, autenticación y documentos del archivo notarial

180
A3058603350



107756/P/18AP/1018

16-11-13

Ca322249181

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-477837.

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 3601001058000600038000000000.....

TÍTULO DE ADQUISICIÓN:.....

Este inmueble fue adquirido por la causante, ISABELINA RAMIREZ CARDONA por compra realizada al señor GERMAN BETANCUR ACOSTA, mediante escritura pública Nro.2.848 del 24 de mayo de 1963, de la Notaría tercera del circulo de Medellín, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-477837

El avalúo catastral total del inmueble es de \$ 45.858.416

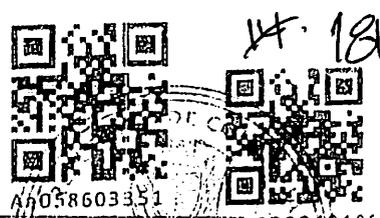
SEPTIMO: los herederos, JESÚS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ, mediante escritura pública No, 1.808 del veinticinco (25) de octubre de dos mil dieciocho de la notaria primera del círculo de Itagüí le vendieron sus derechos hereditarios al señor, JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, para lo cual se aporta la respectiva escritura pública de compra venta.....

BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO LE INFORMO:.....

- Que el último domicilio del causante, la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA fue el Municipio de Itagüí (Antioquia).....
- Que el asiento principal de los negocios del causante, la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA, era la Ciudad de Itagüí.....
- Que la causante no otorgo testamento; Por lo tanto la presente sucesión se regirá por las normas de la sucesión intestada.....
- Que mi poderdante es mayor de edad, plenamente capaz.....
- Que el cesionario, el señor JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, ni el suscrito conocemos otros interesados de igual o mejor derecho y que ni el, ni el suscrito conocemos de la existencia de legatarios o deudores o acreedores distintos a los que se enuncian en la relación de activos y pasivos.
- Como se trata de una sucesión intestada donde no existe testamento, ni donaciones, corresponde a mi representado el ciento por ciento de los bienes que conforman el activo de la herencia toda vez que compro los derechos a todos los herederos.....
- Mi poderdante acepta la herencia con beneficio de inventario.....



República de Colombia



A058603351

Ca 322249182

...Con base en lo anterior respetuosamente le solicito ordenar la publicación del edicto emplazatorio de que trata el numeral 2º del artículo 3º del Decreto 902 de 1988 y dar los avisos de que trata la misma disposición.

ATENTAMENTE

(FIRMADO)

UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA

C.C 71.785.737

T.P 301.504 del C.S de la J"

"SEÑOR(a)

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGUI

E S D:

REFERENCIA: LIQUIDACIÓN NOTARIAL DE HERENCIA DE LA CAUSANTE ISABELINA RAMIREZ CARDONA

ASUNTO: Diligencia de inventarios y avalúos

UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.785.737, portador de la tarjeta profesional No. 301.504 del C.S de la J, actuando en calidad de apoderado especial de JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, identificado con la cédula de ciudadanía No.1.036.620.393 de conformidad con el poder que adjunto, dentro del trámite notarial de liquidación de la herencia, en la sucesión intestada dela señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA , quien falleció en la ciudad de Medellín, siendo Itagüí el lugar de su último domicilio, el 11 de noviembre de 1996, razón por la cual, me permito presentar la relación de inventarios y avalúos de los bienes del causante, como a continuación se describe:

ACTIVOS

PARTIDA ÚNICA:

El dominio y posesión sobre el siguiente inmueble situado en la ciudad de Itagüí: Un lote de terreno, con casa de habitación, mejoras, dependencias y anexidades, situado en el Municipio de Itagüí, paraje guayabal, barrio "el bosque "y que linda:



Ca 322249182



10771019AVMIPA8MP

15-11-13

24-05-19



República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

por el frente con la calle sesenta y nueve (69), por la parte de atrás y sus dos costados, con predio del vendedor German Betancur Acosta, este inmueble tiene 7 varas de frente por 20 varas de centro, es decir 5.60 mts de frente por 16 mts de centro.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-477837.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 3601001058000600038000000000.....

TÍTULO DE ADQUISICIÓN:.....

Este inmueble fue adquirido por la causante, ISABELINA RAMIREZ CARDONA por compra realizada al señor GERMAN BETANCUR ACOSTA, mediante escritura pública Nro.2.848 del 24 de mayo de 1963, de la Notaría tercera del circulo de Medellín, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-477837

El avalúo catastral total del inmueble es de \$ 45.858.416

PASIVO:

No existe pasivo.....

ACTIVO LÍQUIDO PARTIBLE:

\$ 45.858.416

Declaro bajo la gravedad de juramento que, ni los herederos, ni el suscrito, tenemos conocimiento de otros activos o pasivos para inventariar o relacionar.

ATENTAMENTE:

(FIRMADO).....

UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA.....

C.C 71.785.737

T.P 301.504 del C.S de la J.

"SEÑOR.....

NOTARIO (a) PRIMERO DEL CÍRCULO ITAGUI

Ciudad

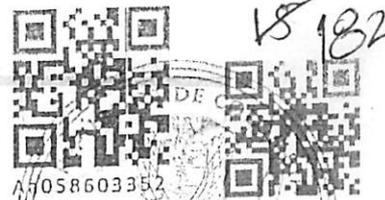
REFERENCIA: LIQUIDACIÓN NOTARIAL DE HERENCIA DE LA CAUSANTE ISABELINA RAMIREZ CARDONA

TRABAJO DE LIQUIDACIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES.....

UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.785.737, portador de la tarjeta profesional No. 301.504 del C.S



República de Colombia



de la J., actuando en mi calidad de apoderado especial de todos los herederos y el señor JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, en el asunto de la referencia y de conformidad con lo dispuesto por el decreto 902 de 1988, muy respetuosamente solicito a usted se sirva elevar a escritura Publica el trabajo de liquidación, partición y adjudicación de bienes de la herencia, así:

DECLARACIONES

PRIMERO: La causante la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA, falleció el 11 de noviembre de 1996 en la ciudad de Medellín, el lugar donde tuvo su último domicilio y asiento principal de sus negocios era la ciudad de Itagüí (Antioquia). ...

SEGUNDO: La causante la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA, en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 29.797.108

TERCERO: la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA, procreo los siguientes herederos legítimos: JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ

CUARTO: los herederos JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ, venden sus derechos hereditarios al señor, JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, conforme escritura pública No 1.808 del 25 de octubre de dos mil dieciocho de la notaria primera del círculo de Itagüí

QUINTO: Se trata de una sucesión intestada, en la cual al no existir testamento, ni donaciones corresponde a mi poderdante el total de los bienes que conforman el activo de la herencia.....

SEXTO: Durante su vida, la causante la señora ISABELINA RAMIREZ CARDONA, adquirió el derecho de dominio sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, con casa de habitación, mejoras, dependencias y anexidades, situado en el Municipio de Itagüí, paraje guayabal, barrio "el bosque "y que linda: por el frente con la calle sesenta y nueve (69), por la parte de atrás y sus dos costados, con predio del vendedor German Betancur Acosta, este inmueble tiene siete varas de frente por veinte varas de centro, es decir 5.60 metros de frente por 16 metros de centro.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-477837.

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 3601001058000600038000000000

TÍTULO DE ADQUISICIÓN:.....



República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de espaldas Reservada pública. Certifica uno de los documentos del archivo notarial

Ca322249183
Aa058603352
10772FMO18AVMPA8
15-11-18
Cadenat S.A. No. 80935510 24-05-19

Este inmueble fue adquirido por la causante, ISABELINA RAMIREZ CARDONA por compra realizada al señor GERMAN BETANCUR ACOSTA, mediante escritura pública Nro.2.848 del 24 de mayo de 1963, de la Notaría tercera del circulo de Medellín, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01-477837.....

El avalúo catastral total del inmueble es de \$ 45.858.416

ACERVO HEREDITARIO.....

El avalúo total del inmueble por catastro municipal es de \$ 45.858.416.

El activo líquido partible es la suma de. \$ 45.858.416

Pasivo: no hay.

LIQUIDACIÓN DE LA HERENCIA.....

Activo bruto inventariado:

Corresponde a la suma de \$ 45.858.416.....

Pasivo: no existe.....

Activo líquido para repartir:

Equivale a la suma de \$ 45.858.416

PARTICIÓN

En consecuencia, la liquidación del activo líquido partible es como sigue:.....

Valor de bienes inventariados: \$ 45.858.416

Le corresponde por compra de derechos hereditarios al señor, JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, la suma de \$ 45.858.416

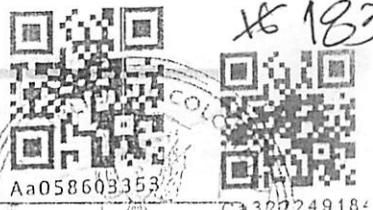
ADJUDICACIÓN

HIJUELA UNICA:.....

Para el señor JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.036.620.393, por compra del cien por ciento de los derechos hereditarios a los señores, JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ con escritura pública No 1.808 del 25 de octubre de dos mil dieciocho de la notaria primera del círculo de Itagüí, la suma de \$ 45.858.416, cifra económica que en porcentaje equivale al 100%, de la herencia del causante; hijuela que se le adjudica al comprador en el valor económico y porcentaje indicado, en el siguiente bien inmueble:



República de Colombia



Un lote de terreno, con casa de habitación, mejoras, dependencias y anexidades, situado en el Municipio de Itagüí, paraje guayabal, barrio "el bosque" y que linda por el frente con la calle sesenta y nueve (69), por la parte de atrás y sus dos costados, con predio del vendedor German Betancur Acosta, este inmueble tiene 7 varas de frente por 20 varas de centro es decir 5.60 mts de frente por 16 mts de centro

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-477837.

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 3601001058000600038000000000

TÍTULO DE ADQUISICIÓN:.....
 Este inmueble fue adquirido por la causante, ISABELINA RAMIREZ CARDONA por compra realizada al señor GERMAN BETANCUR ACOSTA, mediante escritura pública Nro.2.848 del 24 de mayo de 1963, de la Notaría tercera del círculo de Medellín, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria Nro.001-477837

El avalúo catastral total del inmueble es de \$ **45.858.416**

VALOR DE LO ADJUDICADO:

La suma de \$ 45.858.416

RESUMEN:

ACTIVO BRUTO INVENTARIADO: \$ 45.858.416

PASIVO: 0.....

Hijuela única:.....porcentaje 100% en pesos \$ 45.858.416.....

SUMAS TOTALES porcentaje100% en pesos \$ 45.858.416.....

En los términos anteriores dejo presentado el trabajo de Liquidación, Partición y Adjudicación de los bienes en la Liquidación de Herencia de la señora **ISABELINA RAMIREZ CARDONA.**.....

ATENTAMENTE.....

(FIRMADO)

UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA

C.C 71.785.737

T.P 301.504 del C.S de la J......

CUARTO: Que se ha dado cumplimiento a lo señalado por el Decreto 902 de 1.988 y 1.729 de 1.989, para iniciar, desarrollar y culminar con el presente Instrumento



República de Colombia
 NOTARÍA PRIMERA
 Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública - No tiene costo para el usuario



Cadena S.A. 14-00000000 16-11-18 107738APM1010a1NIP
 Cadena S.A. No. 89030540 24-05-19

Público el trámite de la liquidación de la sucesión a él vinculada, realizada de común acuerdo entre los interesados.....

FUE(ON) PRESENTADO(S) EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) LEGAL(ES) QUE SE PROTOCOLIZAN Y QUE COPIADOS DICEN:

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN NÚMEROS 42790 y 42790 Consecutivo: 97193 SECRETARIA DE HACIENDA, MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, A NOMBRE DE ISABELINA RAMIREZ CARDONA, FECHA DE EXPEDICIÓN 12 DE ABRIL DE 2019, FECHA DE VENCIMIENTO 31 DE DICIEMBRE DE 2019. MATRICULA 477837. CEDULA CATASTRAL 3601001058000600038000000000, DERECHO 100% - AVALUO TOTAL \$45.858.416=.....

=====
ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN-----

1. El (La) compareciente hace constar que ha verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de su documento de identidad y el de sus mandantes. Declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y, que en consecuencia asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados.....

2. La presente escritura pública FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD por el (la) compareciente, advertido(a) de su registro, la encontró conforme a su conocimiento y voluntad, y por NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, le imparte su aprobación y procede a firmarla, declarando el(la) compareciente estar advertida de que CUALQUIER ERROR NO CORREGIDO en esta escritura pública antes de ser firmada, da lugar A UNA ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA que conlleva NUEVOS GASTOS PARA LOS COMPARECIENTES, conforme lo establece el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo anterior se dan por entendido y firman en constancia.

3. Al otorgante se le ADVIRTIÓ que debe presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses,

X7 18A



a322249186

Señor(a)

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGUI

Ciudad.

ASUNTO: PODER PARA SUCESION DE LA CAUSANTE ISABELINA RAMIREZ CARDONA



JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, mayor de edad , en condición de comprador de los derechos y acciones hereditarias por escritura pública, No.1.808 del 25 de octubre de 2018 de la notaria primera de Itagüí, dela causante la señora, **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**, quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía No.29.797.108, por medio del presente escrito, confiero poder especial amplio y suficiente al abogado en ejercicio **UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA**, también mayor de edad residente en la ciudad de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía No.71.785.737 con tarjeta profesional No.301.504 del consejo superior de la judicatura, para que en mi nombre y representación tramite ante su Notaría, **LIQUIDACION Y ADJUDICACION DE HERENCIA NOTARIAL** de la causante, **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**, quien falleció en la ciudad de Itagüí el día 11 de noviembre de 1996, lugar donde tuvo su último domicilio y asiento principal de sus actividades.

Mi apoderado queda facultado para presentar relación de bienes, inventario y avalúo de bienes, solicitud e informaciones sobre la causante, trabajo de partición y adjudicación de bienes, suscribir la correspondiente escritura pública y las adiciones o correcciones necesarias, que en definitiva solemnice la actuación notarial y registral.

Sírvase señor(a) Notario primero del circulo de Itagüí, reconocerle personería a mi apoderado.

Atentamente,

JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO

CC: 1036670793

Acepto el poder,

UBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA

República de Colombia

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



Ca322249186

Cadena S.A. No. 89995940 24-05-19

26 NOTARIA



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



128284

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el seis (06) de febrero de dos mil diecinueve (2019), en la Notaria Veintiséis (26) del Circulo de Medellín, compareció: JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO, identificado con Cedula de Ciudadanía/NUIP #1036620393, presentó el documento dirigido a SEÑORES NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGUI y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

[Handwritten signature]



1hcw4wv7lrw
06/02/2019 - 13:57:38:951



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la Información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Circulo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1hcw4wv7lrw

18185
Ca322249187



DIAN Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales 800.197.268-4		OFICIO CONTINUAR PROCESO	
Código Acto: 1109		Número: 940	
Fecha Acto: 19/03/2019			
Fecha de Acto: 2019	Nº Proceso: 1	Administración: 11 - MEDELLÍN	Dependencia: 244 - GESTIÓN DE COBRANZAS
Apellidos y nombres o razón social completo: RAMIREZ CARDONA ISABELINA			



Tramite de Sucesión

En nombre de : LAURA PATRICIA LONDOÑO GONZALEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGUI

Efectuadas las verificaciones pertinentes, se constató que a la fecha no figuran obligaciones a cargo del contribuyente RAMIREZ CARDONA ISABELINA

Lo anterior, sin perjuicio del cobro de las obligaciones insolutas que se encuentren posteriormente o que surjan como resultado de las investigaciones fiscales que adelante la Sección Seccional de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Se advierte a los interesados que de conformidad con el artículo 595 del Estatuto Tributario, que en los casos de sucesiones ilíquidas, el año concluye en la fecha de ejecutoria de la sentencia que apruebe la partición o adjudicación, o en la fecha en que se extienda la respectiva Escritura Pública; si se optó por el procedimiento a que se refiere el Decreto Extraordinario 902 de 1988.

Por lo anterior y para los efectos previstos en el artículo 844 del Estatuto Tributario, puede continuar con los trámites correspondientes dentro del proceso de SUCESIÓN del señor (a) RAMIREZ CARDONA ISABELINA, quien en vida se identificaba con la cedula de ciudadanía N° 29797108.

Atentamente,

Nombre: Verania Osorio Lopera Cargo: Gestor II 302-02 Proyectó Martha Patricia Mosquera Monroy	Firma:
--	---------------

Notificar: NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGUI
Dirección: Calle 85 No. 48-01 Bloque 31 Torre B Central Mayorista
Municipio: Itagui-Antioquia

República de Colombia



Ca322249187



Cadena S.A. No. 89055540 24-05-19

186



INTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

2239240

REGISTRO DE DEFUNCION

FECHA EN QUE SE SIENTA ESTE REGISTRO

1) Día 2) Mes 3) Año
12 NOVIEMBRE 1. 996

Clase (notaria, alcaldía, inspección, etc.) 5) Códigos 11) Municipio o departamento
NOTARIA DE DEFUNCIÓN 9785 MEDELLIN ANTIOQUIA

1) Primer apellido 8) Segundo apellido o de casada 9) Nombres
RAMIREZ CARDENA ISABELINA LONDOÑO GONZÁLEZ

FECHA DE NACIMIENTO PARTE COMPLETA LUGAR DE NACIMIENTO
10) Año 11) Mes 12) Día 13) 14) Departamento o país si no es Colombia 15) Municipio (E)
= = = = VALLE SEVILLA

Indicativo serial o folio No. 17) Oficina de registro FECHA DE REGISTRO NACIMIENTO
= = = = 18) Día 19) Mes 20) Año = =

Sexo 22) Estado civil 23) Identificación
Masculino 1 Soltero(a) 1 Viudo(a) 3
Femenino 2 Casado(a) 2 Otro 4
Clase: T.I. 1 C.C. 2 C.E. 3
No. 29.797.108 SEVILLA

LUGAR DE LA DEFUNCION
24) País 25) Departamento 26) Municipio 27) Insp. policía o corregimiento
COLOMBIA ANTIOQUIA MEDELLIN

FECHA Y HORA DE LA DEFUNCION INDICAR LA CAUSA DEL DECESO
28) Día 29) Mes 30) Año 31) Hora 32) PARO CARDIORESPIRATORIO ESTATUS ASMA-
TICO ENFERMEDAD PULMONAR OBSTRUCTIVA

33) Nombres y apellidos del médico que certifica 34) Licencia No.
JUAN CARLOS LOPEZ SELLO

PRESUNCION DE MUERTE FECHA SENTENCIA
35) Juzgado que profiere la sentencia 36) Día 37) Mes 38) Año
= = = = =

39) Documento presentado
Certificación médica 1 Orden judicial 2 Autorización judicial 3

40) Nombres y apellidos
NANCIANCENO

41) Nombres y apellidos
MARIA JESUS

42) Nombres y apellidos 43) Identificación
JOSE JESUS HOYOS

44) Nombres y apellidos 45) Firma y documento de identificación
JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ

46) Dirección 47) Firma y documento de identificación
CRA. 38 #55-63 MEDELLIN

48) Nombres y apellidos 49) Firma y documento de identificación
C.C. No.

50) Dirección 51) Firma y documento de identificación
C.C. No.

52) Nombres y apellidos 53) Dirección
C.C. No.

Primera del Circulo de Itagüí. Que esta fotocopia fue tomada y autenticada que tuvo a la vista.

3566 VOTOS 1995. DIAS

CIVIL

09 OCT 2018 PATRICIA GONZÁLEZ GÉLVEZ PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGÜÍ



CA 327748188

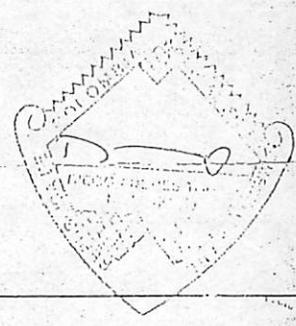
39 Documento presentado como antecedente de la inscripción extemporánea por muerte natural. Decreto 1536 de 1989.

Documento presentado como antecedente de la inscripción en caso de muerte violenta, artículo 79 Decreto 1260 de 1970.

NOTAS

NOTA: ES FIEL COPIA QUE DEL ORIGINAL SE TOMA Y SE EXPIDE PARA EFECTOS CIVILES. EXENTO DE DERECHOS

AGOSTO 14/2006



FIEL COPIA DE COPIA AUTENTICADA
QUE SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADO EN LA
ESCRITURA PÚBLICA No. 1.808
DE FECHA OCTUBRE/25/2.018
DE ESTA NOTARIA. FEBRERO/07/2.019



01	JENERO.....01	FEBRERO.....
02	MAYO.....05	JUNIO.....
03	SEP.....08	OCTUBRE.....

REPUBLICA DE COL
REGISTRO CIVIL
Superintendencia de Notariado
18598527

18 Clase (Notaría, Alcaldía, Corregimiento)
NOTARIA UNI

19 Primer Apellido
HOYOS

20 Masculino o Femenino
FEMENINO

21 País
COLOMBIA

22 Clínica, hospital, dirección de la casa
NACIO EN LA CA

23 Documento Presentado-Antecedente
TESTIGOS

24 Apellidos (de soltera)
RAMIREZ CORDON

25 Identificación (clase y número)
-

26 Apellidos
HOYOS

27 Identificación (clase y número)
-

28 Identificación (clase y número)
MA. C. C# 43.003.

29 Dirección postal y municipio
KRA 40# 39- 63

30 Identificación (clase y número)
C. C# 32. 521. 1

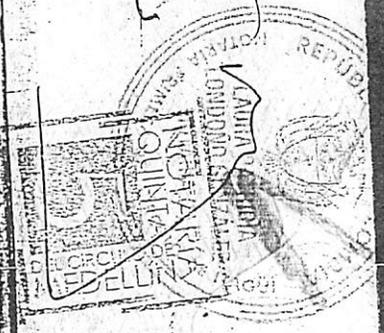
31 Domicilio (Municipio)
BARRIO COLINAS 1

32 Identificación (clase y número)
C. C# 43. 003. 5

33 Domicilio (Municipio)
KRA 40# 39. 63

(FECHA EN QUE SE SE
34 Día: 18 Mes: AGOSTO

35 ORIGINAL PARA LA ORIGINAL



053
 REPUBLICA DE COLOMBIA
 REGISTRO DE NACIMIENTO
 IDENTIFICACION NO. 511001 00200

REGISTRADURIA MUNICIPAL, ALCALDIA, CORREGIDURIA, ETC. MUNICIPIO
 SERVICIO NACIONAL DE INSCRIPCION
 NOTARIA CUINTA MEDELLIN CODIGO 0005

SECCION GENERICA

PELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES
BOYOS	RAMIREZ	JESUS ORLANDO
SEXO	MASCULINO <input checked="" type="checkbox"/> FEMENINO <input type="checkbox"/>	FECHA DE NACIMIENTO
SCU LINO	DEPARTAMENTO	DIA MES AÑO
COLOMBIA	ANTIOQUIA	1 OCTUBRE 1951
CODIGO	DEPARTAMENTO	CODIGO AÑO
		1951
		CODIGO
		MEDELLIN

SECCION ESPECIFICA

DIRECCION DE LA CASA. VEREDA. CORREGIMIENTO. DONDE OCURRIO EL NACIMIENTO

LA CASA BARRIO ANTIOQUIA
 IDENTIFICACION PRESENTADA (MEDICA, ACTA PARROQUIAL, ETC.)
 PARROQUIA DE DE LA SANTISIMA TRINIDAD

NOMBRES	NACIONALIDAD	PROFESION U OFICIO	HORA
ISABELINA	COLOMBIA	HOJAR	8 P. M.
NOMBRES	NACIONALIDAD	PROFESION U OFICIO	EDAD (AÑOS CUM PLIDOS)
JOSE J.	COLOMBIA	CONDUCTOR	30

EDUCACION DE MEDELLIN
 FIRMA ADOLFO LIZON GOMEZ LOBOS

EDUCACION DE MEDELLIN
 FIRMA

EDUCACION DE MEDELLIN
 FIRMA

EDUCACION DE MEDELLIN
 FIRMA

EDUCACION DE MEDELLIN
 FIRMA DEL FUNCIONARIO



RECONOCIMIENTO DE HIJO NATURAL

Para efecto del artículo segundo (2o.) de la Ley 45 de 1936. Reconozco al niño, a a que se refiere esta Acta como mi hijo natural en cuya constancia firmo.

FIRMA DEL PADRE QUE HACE EL RECONOCIMIENTO

FIRMA DEL FUNCIONARIO ANTE QUIEN SE HACE EL RECONOCIMIENTO

NUP 00083536A

Datos de la oficina de registro - City

Notaría

Departamento - Municipio - Correo REGISTRADURIA DE A

Datos del Inscrito

RESTREPO

JAMES ALBERTO

Fecha de na

Mes

Lugar

COLOMBIA CALDAS AL

Tipo de docum

ACTA RELIGIOSA

Datos de la madre

RAMIREZ CARDONA IS

Dirección

CEDULA DE CIUDADAN

Datos del padre

RESTREPO PALACIO I

Dirección

SIN INFORMACION

Datos del declarante

RESTREPO RAMIREZ

Dirección

CEDULA DE CIUDADAN

Datos primer testigo

Datos

Datos segundo testigo

Datos

7 de 1

May 2 0 0 3

Mes

EL NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN CERTIFICA QUE:

El presente Registro Civil es fiel copia tomada de su original, el cual reposa en los archivos de esta Notaría.

Se expide a petición de *Rubén Darío J. J. J. J.*

C. E. A. - 1036620393

(Art. 110 y s.s. del decreto 1240 de 1970).

Válido para: *Efectos Civiles*

Fecha: *17 SEP 2010*

Notaría *5*

Quinta



FIEL COPIA DE COPIA AUTENTICADA

QUE SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADO EN LA

ESCRITURA PÚBLICA No. 1.808

DE FECHA OCTUBRE/07/2.018

DE ESTA NOTARIA.

FEBRERO/07/2.019



ENERO.....01	FEBRERO..02	MARZO.....03	ABRIL.....04
MAYO.....05	JUNIO.....06	JULIO.....07	AGOSTO.....08
SEP.....09	OCTUBRE..10	NOV.....11	DIC.....12

REPUBLICA DE COLOMBIA
REGISTRO CIVIL
Intendencia de Notariado y Registro **REGISTRO DE NACIMIENTO**

IDENTIFICACION N.º
1 Parte básica: 63 06 25
2 Parte compl.

8598527 *27 marzo 08*
3 Clase (Notaría, Alcaldía, Corregiduría, etc.) **NOTARIA UNICA**
4 Municipio y Departamento, Intendencia o Comisaría **ITAGUI ANTIOQUIA**
5 Código **0320**

SECCION GENERALICA

6 Primer Apellido **HOYOS**
7 Segundo Apellido **RAMIREZ**
8 Nombres **LILIANA YANETH.**
9 Masculino o Femenino **FEMENINO**
10 Masculino Femenino
11 Día **25**
12 Mes **JUNIO**
13 Año **1963**
14 País **COLOMBIA**
15 Dpto., Int. o Comis. **ANTIOQUIA**
16 Municipio **ITAGUI.**

SECCION ESPECIFICA

17 Clínica, hospital, dirección de la casa, vereda, corregimiento, etc., donde ocurrió el nacimiento
NACIO EN LA CASA ITAGUI ANTIOQUIA B/EL ROSARIO. * * * *
18 Hora *
19 Documento Presentado-Antecedente (Cert. Médico, Acta Parroquia etc.)
TESTIGOS
20 Nombre del Profesional que certificó el nacimiento
21 No. licencia
22 Apellidos (de soltera)
RAMIREZ CARDONA
23 Nombres
ISABELINA.
24 Edad actual
25 Identificación (clase y número)
26 Nacionalidad
COLOMBIANA
27 Profesión u oficio
HOGAR.
28 Apellidos
HOYOS
29 Nombres
JOSE DE JESUS.
30 Edad actual
31 Identificación (clase y número)
32 Nacionalidad
COLOMBIANO
33 Profesión u oficio
FALLECIDO..

34 Identificación (clase y número)
C.C.#43.003. 534 DE MEDELLIN ANTI
35 Dirección postal y municipio
KRA 40# 39- 63, DE VILLA DE GUADALUPE
36 Identificación (clase y número)
C.C.# 32. 521. 472 DE MEDELLIN.
37 Domicilio (Municipio)
BARRIO COLINAS ENCIZO, CALLE 59.
38 Identificación (clase y número)
C.C.# 43. 003. 534. DE MEDELLIN ATI
39 Domicilio (Municipio)
KRA 40# 39. 63 VILLA GUADALUPE

35 Firma (autógrafa)
Rosalba Muñoz
36 Nombre: **MARIA ROSALBA MUÑOZ DE A.**
39 Firma (autógrafa)
Nelly Pérez de Strasz
41 Nombre: **NELLY DEL CARMEN PEREZ DE**
43 Firma (autógrafa)
Rosalba Muñoz
45 Nombre: **MARIA ROSALBA MUÑOZ DE A.**

(FECHA EN QUE SE SIENTA ESTE REGISTRO)
46 Día **18**
47 Mes **AGOSTO**
48 Año **1.992**
49 FIRMAS PARA LA OFICINA DE REGISTRO CIVIL

49 Firma (autógrafa) y sello del funcionario que se hace el registro
[Sello Notarial]
FORMA DANE IP10-01-V177



Papel notarial para uso exclusivo de la Oficina de Notariado y Registro Civil de la Intendencia de Antioquia.
Papel notarial para uso exclusivo de la Oficina de Notariado y Registro Civil de la Intendencia de Antioquia.

10772093CACHICM5C
10836CH52aM99ADM

10772093CACHICM5C
10836CH52aM99ADM

REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO

Indicativo Serial 32023566

0008353641

...LICOS DE MEDELLIN
...ION
...IA
Nro Matricula: 001-477

...13 AM
...A DEL INMUEBLE
...ION"

...CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD



Papel notarial para uso exclusivo de copias de documentos públicos, testamentos y declaraciones de patrimonio. Este papel notarial para uso exclusivo de copias de documentos públicos, testamentos y declaraciones de patrimonio.

de la oficina de registro - Clase de oficina

Notaría Consulado Corregimiento Inspección de Policía Código E S W

Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía
REGISTRADURIA DE ANSERMA COLOMBIA CALDAS ANSERMA*****

del inscrito

Primer Apellido: ESTREPO***** Segundo Apellido: RAMIREZ*****

Nombre(s): JAMES ALBERTO*****

Fecha de nacimiento: 1946 Mes: NOV Dia: 15 Sexo (en letras): MASCULINO***** Grupo sanguíneo: O***** Factor RH: -*****

Lugar de nacimiento (País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección): COLOMBIA CALDAS ANSERMA*****

Tipo de documento antecedente o Declaración de testigos: RELIGIOSA***** Número certificado de nacido vivo: 220, L. 51, F. 101****

de la madre

Apellidos y nombres completos: RAMIREZ CARDONA ISABELINA*****

Documento de identificación (Clase y número): CREDULA DE CIUDADANIA 0029797108***** Nacionalidad: COLOMBIA*****

del padre

Apellidos y nombres completos: ESTREPO PALACIO RAMON ELIAS*****

Documento de identificación (Clase y número): INFORMACION***** Nacionalidad: COLOMBIA*****

del declarante

Apellidos y nombres completos: ESTREPO RAMIREZ JAMES ALBERTO*****

Documento de identificación (Clase y número): CREDULA DE CIUDADANIA 0008353641***** Firma: [Firma]

del primer testigo

Apellidos y nombres completos: *****

Documento de identificación (Clase y número): ***** Firma: *****

del segundo testigo

Apellidos y nombres completos: *****

Documento de identificación (Clase y número): ***** Firma: *****

Fecha de inscripción: Año 2006 Mes OCT Dia 24

Nombre y firma del funcionario que autoriza: NELLY BENAVIDES GONZALEZ*****

Reconocimiento paterno

Nombre y firma del funcionario ante quien se hace el reconocimiento

ESPACIO PARA NOTAS

La Notaría Primera del Circuito de Itagüí TESTIFICA: Que esta fotocopia fue tomada de copia autenticada que tuvo a la vista.

09 OCT 2018

SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGÜÍ



ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

Cadencia 01-11-18
 24-05-19

REGISTRADURIA MUNICIPAL DEL ESTADO CIVIL

ANSERMA - CALDAS

ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL
VISIBLE AL INDICATIVO SERIAL 32023566
DEL LIBRO DE REGISTROS DE NACIMIENTOS.

VALIDO SIN SELLO ARTICULO 11,
DECRETO 2150 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1995.

ANSERMA, CALDAS A LOS TRES (03) DIAS
DEL MES DE OCTUBRE DE 2018

Fabio Andres Hernandez Cañon
FABIO ANDRES HERNANDEZ CAÑON
REGISTRADOR MUNICIPAL DEL ESTADO CIVIL

FIEL COPIA DE COPIA AUTENTICADA
QUE SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADO EN LA
ESCRITURA PÚBLICA No. 1.808
DE FECHA OCTUBRE/25/2.018
DE ESTA NOTARIA. FEBRERO/07/2.019

La Notaria Primera del Circulo de Itagüí
TESTIFICA: Que esta fotocopia fue tomada
de copia autenticada que tuvo a la vista.

09 OCT 2018

SONIA PATRICIA GONZÁLEZ GÉLVEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO
DE ITAGÜÍ



INTENDENCIA DE

2239240

Clase (notaría, alcaldía, inspección,
NOTARIA Y OTRO)

1) Primer apellido
RAMIREZ

No. de inscripción nacional
FECHA DE NACIMIENTO
10 Año 11 Mes

16) Indicativo serial o folio No.
= =

2) Sexo
Masculino 1
Femenino 2

24) País COLOMBIA 25) Depar

FECHA Y HORA DE LA
26) Día 29 Mes
27) NOVIEMBRE

28) Nombres y apellidos del médico c
JUAN CARLOS LOPEZ

29) Juzgado que profiere la sentenci
= =

30) Documento presentado
Certificación médica

31) Nombres y apellidos
NANCIANCENO

32) Nombres y apellidos
MARIA JESUS

33) Nombres y apellidos
JOSE JESUS HOYO

34) Nombres y apellidos
JAMES ALBERTO RE

35) Dirección
CRA. 38 #55-60

36) Nombres y apellidos

37) Dirección

38) Nombres y apellidos

39) Dirección



República de Colombia



Aa054741641

45 90
Ca3 IG 100504
Ca3 2224919



WINAQUI

ESCRITURA PÚBLICA.

No: 1.808 NÚMERO: MIL OCHOCIENTOS OCHO

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTICINCO (25) DE OCTUBRE DE DOS MIL

DIECIOCHO (2018)

ACTO: COMPRAVENTA DE DERECHOS HEREDITARIOS VINCULADOS.

CUANTÍA: \$44.522.734.00

INMUEBLE:

DIRECCION: CALLE 69 NÚMERO 57-67 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ,

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 001-477837.

CEDULA CATASTRAL: 3601001058000600038000000000.

VENDEDORES:

JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ C.C. 6.788.678

LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ C.C. 42.764.266

JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ C.C. 8.353.641

COMPRADOR:

JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO C.C.1.036.620.393

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ

En el municipio Itagüí, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de octubre del año dos mil dieciocho (2018), ante el despacho de la NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ, quien es Notaria

Titular la Doctora SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ, nombrada mediante el Decreto 2.136 del 22 de diciembre de 2016, emanado del Ministerio de Justicia y del Derecho, se otorgo escritura pública que se rige por los siguientes términos: ---

Comparecen, los señores, JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, varón, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Itagüí, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.788.678, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente; LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ, mujer, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Itagüí, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.764.266, de estado civil soltera y sin unión marital de hecho y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ, varón, mayor de edad, domiciliado en el

10741GUQQM65AASa

17-08-18

TERACOPICA
Ene 20/21/2019

COLOMBIA S.A. No. 844-830-8500

COLOMBIA S.A. No. 844-830-8500

Municipio de Itagüí, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.353.641; de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quienes actúan en su propio nombre e interés y en adelante se denominarán los **Vendedores** o **parte Vendedora**; y además, comparece; el señor **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**, varón, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Itagüí, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.036.620.393, de estado civil **soltero con unión marital de hecho**, y quien obra en su propio nombre e interés, y en adelante se denominará el **Comprador** o **parte Compradora**, y manifestaron:

PRIMERO: Que por el presente instrumento público **JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ y JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ**, de las condiciones civiles y personales antes anotadas, transfieren a título de compraventa en favor de **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**, de las condiciones civiles y personales antes señaladas, todos los **derechos y acciones hereditarias a título singular**, que les correspondan o puedan corresponder en el proceso de sucesión de su madre, la señora **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**, quien falleció en la ciudad de **Medellín (Antioquia)**, el día **once (11) de noviembre de 1996**; el lugar donde tuvo su último domicilio era la ciudad de **Itagüí (Antioquia)**, y quien en vida de identificaba con la cédula de ciudadanía número **29.797.108**; derechos que se vinculan única y exclusivamente al siguiente(s) bien(es) inmueble(es): -----

CALLE 69 NÚMERO 57-67 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA. Lote de terreno, con casa de habitación, mejoras, dependencias y anexidades, situado en el Municipio de Itagüí, paraje Guayabal, Barrio El Bosque y que linda y demás especificaciones así: **Por el Frente**, con la Calle sesenta y nueve (69); **por la parte de Atrás y sus Dos Costados**, con predio del vendedor German Betancur Acosta. Este inmueble tiene siete varas (es decir, 5.60 Mtrs.) de frente, por veinte varas (es decir, 16.00 Mtrs.) de centro. -----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 001-477837. -----

CEDULA CATASTRAL: 3601001058000600038000000000. -----

Los linderos y demás especificaciones, tomados textualmente del Título de Adquisición. -----

SEGUNDO: Que la causante, **ISABELINA RAMIREZ CARDONA**, adquirió el



República de Colombia



Aa054741647

3

derecho pleno de dominio de la propiedad del inmueble antes descrito anteriormente por compraventa hecha a **GERMAN BETANCUR ACOSTA**, conforme a los términos de la escritura pública número 2848 del Veinticuatro (24) de Mayo del año 1963 de la Notaría Tercera (3ª) de Medellín (Antioquia), debidamente registrada bajo el folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 001-477837.



SEGUNDO: Que no tiene(n) vendido(s), enajenado(s), ni empeñado(s) a ninguna otra persona lo que vende(n), lo cual garantiza(n) libre de todo gravamen, como censo, hipoteca, embargo judicial, registro por demanda civil, pleito pendiente y condiciones resolutorias.

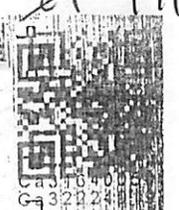


CUARTO: Que el precio o valor de la compraventa de derechos hereditarios que por este instrumento se venden, es la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$44'522.734.00.)**, cantidad que los vendedores declaran tener recibida de manos del comprador, en su totalidad y a entera satisfacción en esta fecha.

QUINTO: Que desde el día de hoy los vendedores le hacen entrega simbólica de los derechos hereditarios objeto de este contrato, al comprador, sin reserva ni limitación alguna.

SEXTO: Que **LOS VENDEDORES**, declaran que los derechos y acciones a título singular de que trata la presente compraventa, no los ha enajenado antes a persona alguna y se hallan libres de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, y condiciones resolutorias, y que responden en su calidad de hijos de la causante **ISABELINA RAMIREZ CARDONA** y se obligan a salir al saneamiento de esta compraventa en todos los casos de ley. Así mismo autorizan expresamente al **COMPRADOR** de los **DERECHOS Y ACCIONES A TÍTULO SINGULAR**, para que haga parte en el respectivo trámite de sucesión, en tal calidad.

En este estado comparece, el señor **JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO**, de las condiciones civiles y personales antes indicadas, quien obra en su propio nombre e interés y manifiesta: Que acepta esta escritura y consecuentemente la compraventa de los derechos y acciones hereditarios a título singular, en ella contenida a su favor, por estar a su satisfacción, y que los da por recibidos



Ca 316400
Ca 32224



1074286GUQIM5GA4

17-08-18

Co de 112 s.c. N. 15-85-5590

10016747HABVOMH

igualmente en forma simbólica. -----

Se protocolizan los siguientes documentos: 1.- Copia autentica del Registro civil de defunción de ISABELINA RAMIREZ CARDONA, expedido por la Notaría 16 del Círculo de Medellín; 2.- Copias auténticas de los Registros Civiles de Nacimiento de JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ, expedido por la Notaría Quinta del Circulo de Medellín; LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ, expedido por la Notaría Primera del Círculo de Itagüí; JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ, expedido por la Registraduria Municipal del Estado Civil de Anserma (Caldas); 4.- Copias fotostáticas de los documentos de identificación personal de JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ; LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ; JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ y JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO. -----

LA NOTARIA ADVIERTE QUE EL(LOS) VENEDORES(S) NO ESTA(N) TRANSFIRIENDO EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE SINO SOLO LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE LE(S) PUEDA(N) CORRESPONDER EN LA SUCESION AQUI REFERIDA Y SI ES VOLUNTAD DE LOS INTERESADOS INSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS CORRESPONDIENTE, SERÍA COMO TRADICION DE COSA AJENA Y CON FINES DE PUBLICITACION. -----

COMPROBANTES FISCALES: Presentaron paz y salvo(s) de impuesto predial unificado y contribución de valorización número(s) 37253 y 07739, expedido(s) a nombre de ISABELINA RAMIREZ CARDONA, con identificación número 29.797.108, expedido(s) el 11/10/2018, válido(s) hasta el 31/12/2018, expedidos por LA SUBSECRETARIA DE GESTION DE RENTAS MUNICIPALES DE ITAGUI - ANTIOQUIA. -----

CEDULA(S) CATASTRAL(ES): 3601001058000600038000000000. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001-477837. -----

AVALÚO TOTAL: \$44.522.734.oo. -----

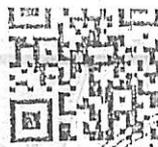
DERECHO: 100%. -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.....

1. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus



República de Colombia



Aa054741643

Ca331840059

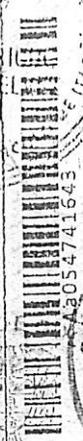
nombres completos, el número de su documento de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados...

2. La presente escritura pública FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD por los comparecientes, quienes la encontraron conforme a su conocimiento y voluntad, y por NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando los comparecientes estar advertidos de que CUALQUIER ERROR NO CORREGIDO en esta escritura pública antes de ser firmada, da lugar A UNA ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA que conlleva NUEVOS GASTOS PARA LOS COMPARECIENTES, conforme lo establece el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo anterior se dan por entendido firman en constancia.

A los otorgantes se les ADVIRTIÓ, presentar esta escritura para su Registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento, causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Extendida en las hojas de papel números: Aa054741641/ 054741642/ 054741643/ 054741644.

- DERECHOS NOTARIALES \$ 152.673
- GASTOS GENERALES \$ 40.800
- RETENCION EN LA FUENTE \$ 445.227
- RECAUDO FONDO CUENTA ESPECIAL DE LA SNR \$ 8.800
- RECAUDO SUPERNOTARIADO Y REGISTRO \$ 8.800
- Según Resolución 858 del 31 de enero de 2018 del Supernotariado.
- PAGO POR IVA 19% \$ 36.760
- Según Ley 633 del 29 de diciembre de 2.000 artículo 468 del Estatuto Tributario.



1074344906UQQQMG5

17-06-18

Los otorgantes leyeron el presente instrumento y lo aprobaron por hallarlo conforme a los datos presentados, firman ante mí, LA NOTARIA QUE DOY FE.---

Jesús Orlando Hoyos R.
JESUS ORLANDO HOYOS RAMIREZ

C.C. # 6788678

Dirección: CRA 519 # 27^B 119.

Municipio: Bello

Teléfono fijo o celular: 3046800555

Actividad económica: Empleado

Estado Civil: CASADO

E-mail:



Huella Índice Derecho

Liliana Yaneth Hoyos R.
LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ

C.C. # 412764266

Dirección: Calle 69 # 57-67. el Guayabo.

Municipio: ITAGUÁ

Teléfono fijo o celular: 2809470

Actividad económica: Empleado

Estado Civil: Soltero

E-mail:



Huella Índice Derecho

James Alberto Restrepo Ramirez
JAMES ALBERTO RESTREPO RAMIREZ

C.C. # 8353641



Huella Índice Derecho

01 Dic.

26 193



República de Colombia



7

Viene de la Hoja Aa054741643. Pertenecer a la escritura número 1.808 del 25/10/2018.

Dirección: *va 38 5563*

Municipio: *Med.*

Teléfono fijo o celular: *2848253*

Actividad económica: *Pensionado*

Estado Civil: *casado*

E-mail:

JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO

C.C. # *1036620393*

Huella Indice Derecho



Dirección: *Cra 62A # 7A Sur 16A Ap 901*

Municipio: *La Estrella*

Teléfono fijo o celular: *3149242658*

Actividad económica: *Empleado*

Estado Civil: *Unión libre*

E-mail: *jasandres5@gmail.com*

SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ



Aa054741643

Aa054741643

10746523465000M
17-08-18

Vertical text on the right edge: CA3202010905, 24-05-19, 10312VDMMCa71115, 10335CHE2aM9JAD

**NOTARÍA
PRIMERA
DE ITAGÜÍ**

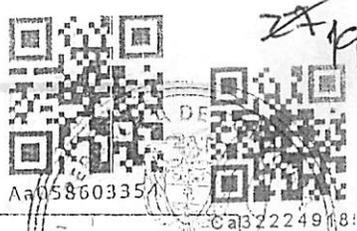


Es fiel SEGUNDA copia tomada
del original de la Escritura Pública No. 1.808
de fecha OCTUBRE/25/2.018
que expido en 4 hojas con destino a EL
INTERESADO
Itagüí FEBRERO/02/2.019





República de Colombia



Viene de la hoja Aa058603353 de la escritura número 828 de 13 de mayo de 2019.

contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Extendida en las hojas de papel números: Aa058603349/Aa058603350/Aa058603351/Aa058603352/Aa058603353/Aa058603354.

DERECHOS NOTARIALES \$ 176.428

GASTOS GENERALES \$ 229.600

FONDO ESPECIAL DE LA SNR \$ 9.300

SUPERNOTARIADO Y REGISTRO \$ 9.300

Según Resolución 691 de enero 24 de 2019 modificada por la Resolución 1002 de enero 31 de 2019.

PAGO POR IVA \$ 77.145

Según Ley 633 del 29 de diciembre de 2.000 artículo 468 del Estatuto Tributario...

Leído el presente instrumento por el (la) otorgante, lo aprobó por hallarlo conforme al trabajo de partición presentado y firma en señal de aceptación.

ÚBER MAURICIO QUINTANA CORDOBA

APODERADO

C.C. # 71785737

Dirección: Calle 9B sur # 7914 221 int 328.

Municipio: Medellín

Teléfono fijo o celular: 3192762554

Profesión: Abogado

Huella Índice Derecho



República de Colombia
NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE LA GUAJARA

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

Ca322249181
Aa058603354
1074PM2-APM01Vay
Cadenas S.A. NE 90303540 16-11-18
Cadenas S.A. NE 90303540 24-05-19

Actividad económica: _____

Estado Civil: Casado.

E-mail Uber.qumtavaraco@gmail.com.

Nota: Para lo correspondiente al trámite notarial que he solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581 de 2012) de manera voluntaria, previa, explícita e inequívoca.

Luz Stella Jimenez Melendez
LUZ STELLA JIMENEZ MELENDEZ



NOTARIA PRIMERA ENCARGADA DEL CIRCULO DE ITAGUÍ

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGUÍ

Es fiel y PRIMERA (1ª) copia tomada del original de la Escritura

Pública No. 828 de fecha 13 DE MAYO DE 2019

que expido en 16 hojas.

Con destino a: JEISON ANDRES SANCHEZ AGUDELO

Itaguí, 14 de junio de 2019

Laura Patricia Londoño Gonzalez
LAURA PATRICIA LONDOÑO GONZÁLEZ
NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE ITAGUÍ



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190930709123990651

Nro Matrícula: 001-477837

Pagina 1

Impreso el 30 de Septiembre de 2019 a las 11:10:20 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ITAGUI VEREDA: ITAGUI

FECHA APERTURA: 27-07-1987 RADICACIÓN: 87-39216 CON: DOCUMENTO DE: 27-07-1987

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

EN LA ESCRITURA 2848 DE 24-05-63 NOTARIA 3. DE MEDELLIN. LOTE CON CASA, SITUADA EN ITAGUI. PARAJE DE GUAYABAL, BARRIO EL BOSQUE, PARTE DEL DISTINGUIDO EON LA LETRA A. AREA 7 X 20 VARAS. SEGUN ANOTACION 08 TIENE NOMEMCLATURA ACTUAL. CL. 69 # 57-67

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 69 57-67 ...HOY

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-08-1963 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2848 del 24-05-1963 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BETANCUR ACOSTA GERMAN

A: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-08-1987 Radicación: 87-60185

Doc: ESCRITURA 2842 del 28-07-1987 NOTARIA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

CC# 29797108 X

A: FRANCO MU/OZ OCTAVIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-07-1988 Radicación: 88-32558

Doc: ESCRITURA 2684 del 30-06-1988 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$700,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

X

A: PINEDA GONZALEZ GILBERTO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-07-1988 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2684 del 30-06-1988 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$500,000

38
196

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190930709123990651

Nro Matrícula: 001-477837

Pagina 2

Impreso el 30 de Septiembre de 2019 a las 11:10:20 AM

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

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

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: FRANCO MU/OZ OCTAVIO

A: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-08-1991 Radicación: 1991-477837

Doc: ESCRITURA 2609 del 26-07-1991 NOTARIA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$700,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: PINEDA GONZALEZ GILBERTO

A: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-08-1991 Radicación: 1991-34946

Doc: ESCRITURA 2615 del 26-07-1991 NOTARIA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$750,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

A: HERRERA OCAMPO WILLIAM DE JESUS

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-08-1994 Radicación: 1994-45423

Doc: ESCRITURA 695 del 01-03-1994 NOTARIA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$750,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: HERRERA OCAMPO WILLIAM DE JESUS

A: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-12-1994 Radicación: 1994-75908

Doc: ESCRITURA 8002 del 23-12-1994 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

A: RESTREPO SALDARRIAGA FRANCISCO LEON

X

30
197

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190930709123990651**Nro Matrícula: 001-477837**

Pagina 3

Impreso el 30 de Septiembre de 2019 a las 11:10:20 AM

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

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-08-1995 Radicación: 1995-41964

Doc: OFICIO 560 del 25-07-1995 JUZ.13.C.MPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: RESTREPO SALDARRIAGA FRANCISCO

A: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-11-2013 Radicación: 2013-83056

Doc: OFICIO 37364 del 08-11-2013 ALCALDIA DE ITAGUI de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (IPU)(CONCURRE CON EL EMBARGO DE LA ANOTACION 9)

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

DE: MUNICIPIO DE ITAGUI - OFICINA JURIDICA COBRO COACTIVO

A: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

CC# 29797108 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-01-2016 Radicación: 2016-2469

Doc: OFICIO 88 del 15-01-2016 JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO

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

DE: RESTREPO SALDARRIAGA FRANCISCO LEON

CC# 508711

A: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

CC# 29797108 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-08-2018 Radicación: 2018-65640

Doc: OFICIO 40340 del 16-08-2018 ALCALDIA DE ITAGUI de ITAGUI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES.

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

DE: MUNICIPIO DE ITAGUI-OFICINA DE COBRO COACTIVO

A: RAMIREZ CARDONA ISABELINA

CC# 29797108

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-08-2018 Radicación: 2018-66846

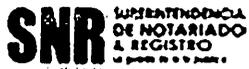
Doc: ESCRITURA 148 del 18-01-2016 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA. POR

32
1991



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190930709123990651

Nro Matrícula: 001-477837

Pagina 5

Impreso el 30 de Septiembre de 2019 a las 11:10:20 AM

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

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



=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-377057

FECHA: 30-09-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



38
200

CONTRATO: 2106368
Facturación de: DICIEMBRE/2019
Ciclo: 19 - ESTRATO: 2
CL 69 CR 57 -69
ITAGUI-ANTIOQUIA
Documento No: 112 6237343
Cliente: SANCHEZ RAMIREZ JOHN JAME
CC/NIT: 98517817

REFERENTE DE PAGO: 749543382-29
Sin recargo: 13/01/2020
Con recargo: 16/01/2020

RESUMEN ESTADO DE CUENTA

Servicio	Mes Anterior		Mes Actual	
EPM AGUAS				
Acueducto	15 m3	31,288.78	17 m3	36,471.08
Saneamiento	15 m3	26,313.09	17 m3	30,882.79
EPM ENERGIA				
Energía	183 kwh	64,157.73	209 kwh	78,772.59
EPM GAS NATURAL				
Gas	13.525 m3	13,501.38	13.525 m3	13,520.60
TARJETA EPM_UNE				
Finan. Social	0	120,232.48	0	120,024.96
Total EPM				279,672.02
Mas cuentas vencidas				.00
Total para otras entidades				23,082.98
VALOR TOTAL A PAGAR				\$ 302,755.00

Tus servicios de Energía, Acueducto, Saneamiento y Gas han sido subsidiados
Con este subsidio te estas ahorrando 72,605.50

Si tienes inconformidades con los valores facturados por tus servicios y deseas presentar una reclamación, no es necesario que lleves tu factura pagada.
A través de nuestra Línea de Atención 44 44 115 en Medellín o la 01 8000 415 115 a nivel nacional, puedes verificar la identidad de contratistas y funcionarios que te prestan los servicios de EPM. Estamos ahí para brindarte tranquilidad.



(415)7707173981008(8020)074954338229(3900)302755(96)20200116

CANCELE ANTES DE FECHA CON RECARGO
Pasada la fecha con recargo pagar a través del portal de EPM Recaudo en línea, Sudameris, Cootrafa, Coofinep, Reval.

PAGAR SÓLO EN EFECTIVO O CON CHEQUE DE GERENCIA

13-03-2019 09:15:24 (SNTGUAYABAU01) - Contrato 2106368

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Itagüí (Antioquia), 1 septiembre, 2019

ARRENDADORES: JEISON ANDRÉS SÁNCHEZ AGUDELO C.C 1.036.620.393

ARRENDATARIOS: NIDIA PAOLA LEÓN ROJAS C.C 1.036.622.356

VIGENCIA INICIAL: SEIS (6) meses

CANON MENSUAL INICIAL: CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 400.000) incluye servicios públicos.

INCREMENTO ANUAL: porcentaje igual al aumento que haya tenido el índice de precios del consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior establecido por el DANE (Ley 820 de 2003).

FECHA DE INICIO DEL ARRIENDO: 1 septiembre del 2019

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato la PARTE ARRENDADORA, concede a la PARTE ARRENDATARIA el uso y el goce del inmueble, como cuerpo cierto, que adelante se identifica por su área, dirección, y de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado. (en adelante el Inmueble)

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Calle 69 # 57-69 Piso 2 Itagüí, con matrícula inmobiliaria No. 477837.

TERCERA: DESTINACIÓN: la PARTE ARRENDATARIA se obliga a destinar el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, exclusivamente para VIVIENDA personal y de su familia. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el ARRENDADOR pueda dar por terminado válidamente este Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del ARRENDATARIO y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del ARRENDADOR. Finalmente, el ARRENDATARIO se abstendrá de guardar o permitir que dentro del inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios. PARÁGRAFO: El ARRENDADOR declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el ARRENDATARIO se obliga a no usar, el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y/o dinero de grupos terroristas o delictivos. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor mensual de la renta por concepto del arrendamiento, administración y el valor mensual por concepto de este contrato, es la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$400.000), que la PARTE ARRENDATARIA se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, a su orden a la cuenta de AHORROS BANCOLOMBIA 27755375361, o a quien éste autorice o delegue previamente y por escrito para recibir dicha renta.

PARÁGRAFO PRIMERO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, la PARTE ARRENDADORA podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual el ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil Colombiano)

QUINTA: AJUSTES DEL PRECIO: Vencido el primer periodo de vigencia de este contrato y así sucesivamente vencido cada periodo de prórroga de este; en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes; el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje igual al aumento que haya tenido el índice de precios del consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior establecido por el DANE (Ley 820 de 2003). por ciento (%)

SEXTA: LUGAR PARA EL PAGO: la PARTE ARRENDATARIA se compromete a cancelar el valor del canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, consignando este canon mensual a nombre de la PARTE ARRENDADORA así: cuenta AHORROS DE No. 277-553753-61 a nombre de Jeison Andrés Sánchez Agudelo.

SEPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO: SEIS (6) meses a partir del día 1 septiembre del 2019. **PARÁGRAFO:** ENTREGA: La PARTE ARRENDATARIA en la fecha de inicio del arrendamiento o entrega del inmueble arrendado, declara recibir el Inmueble de manos del ARRENDADOR en perfecto estado.

OCTAVA: PRORROGA: Las prórrogas en este contrato se rigen por la Ley 820 de 2003 de Colombia, de acuerdo a su destinación, este contrato termina al vencimiento del plazo acordado por las partes y se prorroga automáticamente por periodos iguales, si ninguna de las partes manifiesta por escrito su interés de terminarlo con 45 días de anticipación al vencimiento del mismo siempre y cuando hayan cumplido con las obligaciones a su cargo.

NOVENA: SERVICIOS: los servicios públicos domiciliarios estarán a cargo de LILIANA YANETH HOYOS RAMIREZ identificada con CC42764266 con quien la parte arrendataria comparte piso, la PARTE ARRENDADORA estableció con dicha persona el canon correspondiente a los servicios del inmueble habitado por la PARTE ARRENDATARIA, la cual queda por fuera de esta negociación.

DECIMA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de la PARTE ARRENDATARIA de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, los constituirán en deudores de la PARTE ARRENDADORA por la suma equivalente al doble del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la PARTE ARRENDADORA podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y la PARTE ARRENDATARIA o su deudor solidario renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier obligación derivada del contrato.

DECIMA PRIMERA> REQUERIMIENTOS: la PARTE ARRENDATARIA, renuncia a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil Colombiano, y demás normas acordes con el Código General de Proceso, relativos a la constitución en mora. **PARÁGRAFO:** la PARTE ARRENDATARIA declara que no ha tenido ni tiene posesión del inmueble arrendado.

DECIMA SEGUNDA: LAS PARTES, en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato.

DECIMA TERCERA: TERMINACIÓN POR PARTE DE la PARTE ARRENDADORA: Son causales para que la PARTE ARRENDADORA pudiese pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1). La no-cancelación por parte de la PARTE ARRENDATARIA de los cánones y reajustes, dentro del término estipulado en el contrato. 2). La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de la PARTE ARRENDATARIA. 3). El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación de este por parte de la PARTE ARRENDATARIA, sin expresa autorización de la PARTE ARRENDADORA. 4). La incursión reiterada de la PARTE ARRENDATARIA -o su familia que ocupe el inmueble arrendado-, en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. 5). La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización de la PARTE ARRENDADORA o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de la PARTE ARRENDATARIA. 6). La violación por la PARTE ARRENDATARIA a las normas de los respectivos reglamentos de Copropiedad Horizontal y/o del manual de Convivencia. 7). la PARTE ARRENDADORA podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a la PARTE ARRENDATARIA a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de dos (2) meses. Cumplidas estas condiciones la PARTE ARRENDATARIA estará obligado a restituir el inmueble. 8). la PARTE ARRENDADORA podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al ARRENDATARIO, a través de correo certificado, una antelación no menor a dos (2) meses a la referida fecha de vencimiento o del vencimiento de sus prórrogas: a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere

desocuparlo, con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato.

DECIMA CUARTA: TERMINACIÓN POR PARTE DE LA PARTE ARRENDATARIA: Son causales para que la PARTE ARRENDATARIA pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1). La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de la PARTE ARRENDADORA o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos de la PARTE ARRENDATARIA podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como ARRENDATARIO. 2). La incursión reiterada de la PARTE ARRENDADORA en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por la PARTE ARRENDATARIA, del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. 3). El desconocimiento por parte de la PARTE ARRENDADORA de derechos reconocidos a la PARTE ARRENDATARIA por la Ley o contractualmente. 4). la PARTE ARRENDATARIA podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a la PARTE ARRENDADORA a través del correo certificado, con una antelación no menor de dos (2) meses. Cumplidas estas condiciones la PARTE ARRENDADORA estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciera, la PARTE ARRENDATARIA, podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5). la PARTE ARRENDATARIA podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito a la PARTE ARRENDADORA a través del correo certificado autorizado, con una antelación no menor de dos (2) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso la PARTE ARRENDATARIA no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a la PARTE ARRENDADORA.

DECIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE LOS ARRENDADORES: Son obligaciones de la PARTE ARRENDADORA, las siguientes: 1) Entregar a la PARTE ARRENDATARIA en la fecha convenida, el inmueble dado en arrendamiento en estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. 2) Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. 3) Suministrar a la PARTE ARRENDATARIA, copia de este contrato con firmas originales. 4) Entregar a la PARTE ARRENDATARIA copia de los reglamentos de propiedad horizontal y de convivencia a que está sometido el Edificio. 5) Las demás obligaciones consagradas para la PARTE ARRENDADORA en la ley.

DECIMA SEXTA: OBLIGACIONES de la PARTE ARRENDATARIA: Son obligaciones de la PARTE ARRENDATARIA, las siguientes: 1) Pagar el precio del arrendamiento dentro de la forma, lugar y plazo estipulado en el contrato. 2) Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3) Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales. 4) Cumplir las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal y las que explica el Gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. 5) Cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa, a la de sus dependientes; y 6) Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en la ley.

DECIMA SEPTIMA: EXIGIBILIDAD Y MÉRITO EJECUTIVO. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el presente Contrato de Arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. Respecto de las deudas a cargo del ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra la PARTE ARRENDATARIA por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente pagados, y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él, la cual se entenderá prestado con la presentación de la demanda. Salvo el pago de la Administración, el cual será a cargo del ARRENDADOR.

DECIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Podrá la PARTE ARRENDADORA ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto a la PARTE ARRENDATARIA a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ésta se comunique.

DECIMA NOVENA: RECIBO Y ESTADO: la PARTE ARRENDATARIA declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte de este, y que en el mismo estado lo restituirá a la PARTE ARRENDADORA a la terminación del arrendamiento, o cuando este haya de cesar por alguna de las causales

previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. El arrendador enviará cada cuatro (4) meses y por período de la duración del contrato la persona encargada del apartamento para cerciorarse que todo está en orden y en normal funcionamiento, dentro del mismo. **PARAGRAFO: ABANDONO:** El ARRENDATARIO autoriza de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del Inmueble o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA: MEJORAS: No podrá la PARTE ARRENDATARIA ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito de la PARTE ARRENDADORA; si se ejecutaren accederán a los propietarios del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que el ARRENDATARIO accederá inmediatamente a su costa, dejando el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió el ARRENDADOR, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. **PARAGRAFO: REPARACIONES:** Los daños que se ocasionen al inmueble por el ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en totalidad por el ARRENDATARIO. Igualmente, el ARRENDATARIO se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil Colombiano.

VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación que eventualmente se establezca del inmueble, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que la PARTE ARRENDATARIA se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio Colombiano, de tal suerte que la responsabilidad de la PARTE ARRENDATARIA no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación del Registro Mercantil.

VIGÉSIMA SEGUNDA: VALIDEZ: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento de este Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito entre mismas Partes.

VIGÉSIMA TERCERA: AUTORIZACIÓN: El ARRENDATARIO autoriza expresa e irrevocablemente al ARRENDADOR y/o cesionario de este Contrato a consultar información del ARRENDATARIO(S) que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del ARRENDATARIO a este Contrato.

VIGÉSIMA CUARTA: RECIBOS DE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: No se solicitarán en ninguno momento ya que estos no son responsabilidad de la PARTE ARRENDATARIA.

VIGÉSIMA QUINTA: COARRENDATARIOS: El ARRENDATARIO como los COARRENDATARIOS y el DEUDOR SOLIDARIO, declaran que se obligan de manera solidaria con el ARRENDATARIO y frente al ARRENDADOR, durante el término de duración de este Contrato y hasta que el Inmueble sea devuelto al ARRENDADOR a su entera satisfacción; del pago de las obligaciones en dinero que surgen del presente Contrato, a cargo del ARRENDATARIO, tales como valor de los cánones de arrendamiento, pago de servicios públicos domiciliarios, indemnizaciones por daños al Inmueble, cláusula penal, etc.

VIGÉSIMA SEXTA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Las partes convienen como domicilio contractual el municipio de ITAGUI, las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa e indirectamente con este contrato de arrendamiento, se recibirán en las siguientes direcciones: la PARTE ARRENDADORA: CRA 62 A #74 SUR 164 AP 901 municipio de La Estrella (Antioquia), la PARTE ARRENDATARIA: Calle 69 # 57-69 Piso 2 Itagüí (Antioquia). Estas direcciones conservarán plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informada la otra parte del contrato, el cambio de esta, para la cual estos deberán utilizar el correo certificado o servicio postal autorizado.

36
203

Para constancia se firma en la ciudad de Itagüí (Antioquia), por las partes, el día (1) de septiembre de 2019.

EL(LOS) ARRENDADOR (ES)

Nombre: JEISON ANDRÉS SÁNCHEZ AGUDELO

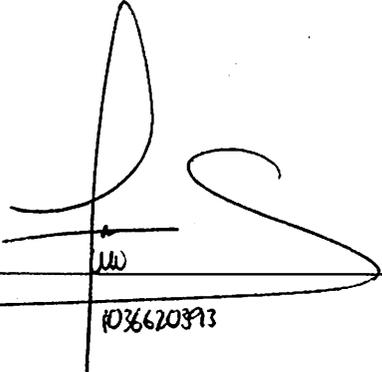
C.C :1.036.620.393

Notificación: CRA 62 A #74 SUR 164 AP 901

Tel. 3168242658

FIRMA: _____

C.C. No. _____



Handwritten signature of Jeison Andrés Sánchez Agudelo. The signature is written in black ink and is stylized. Below the signature, the C.C. number 1036620393 is written vertically.

EL (LOS) ARRENDATARIO (S)

Nombre: NIDIA PAOLA LEÓN ROJAS

C.C :1.036.622.356

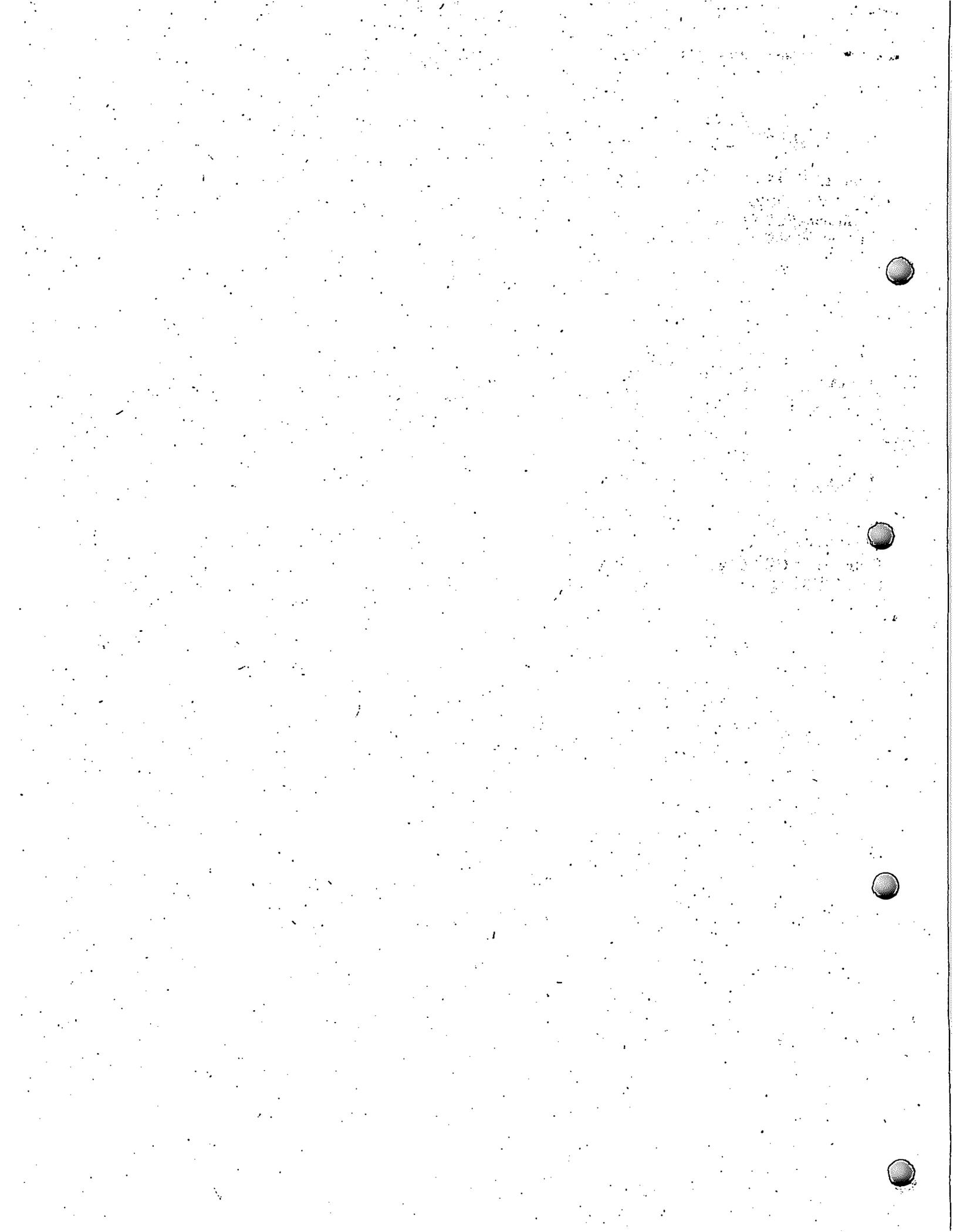
Notificación: Calle 69 # 57-69 Piso 2 Itagüí

Tel. 2819470

FIRMA: _____

C.C. No. _____

Handwritten signature of Nidia Paola León Rojas. The signature is written in black ink and is stylized. Below the signature, the C.C. number 1036622356 is written.



37
20A



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

OBSERVACIONES GENERALES

Este contrato de arrendamiento de vivienda urbana ha sido elaborado por LEGIS S.A., de conformidad con el Código Civil, la Ley 820 de 2003, el Decreto 3150 de 2003 y demás normas concordantes vigentes. Diligencie esta forma en computador, a máquina o con letra impresa clara, sin dejar espacios en blanco. Si los espacios del contrato son insuficientes o si desea incluir cláusulas adicionales, puede utilizar hojas de papel documentario Minerva ref. 55-00, anotando en la parte superior "Esta hoja hace parte del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana....., celebrado entre..... y....., el día (17)....., mes 4....., año (2012).....".

El presente contrato está diseñado exclusivamente para el arrendamiento de vivienda urbana. Para su diligenciamiento, las partes deben leer con atención los comentarios y cláusulas del mismo. Tanto los valores como los términos deben ser escritos en números y letras. Las partes, de común acuerdo, pueden estipular cláusulas adicionales, siempre y cuando estas no sean violatorias de la Ley, el orden público y las buenas costumbres y se refieran a las reglas particulares del arrendamiento de vivienda urbana de que trata el Código Civil, la ley 820 de 2003 y demás disposiciones que las complementen, modifiquen o aclaren, las cuales comentamos a continuación, así como a otros aspectos relacionados con el contrato.

COMENTARIOS AL CONTRATO

1. **Partes y Firma. Solidaridad.** En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana las partes se denominan arrendador, quien con la entrega del bien da el goce del inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente; y el arrendatario, la parte que paga por ese goce un precio determinado (Art. 1977 Código Civil y Art. 20 L. 820/03). Si el arrendador o arrendatario se trata de

persona natural, se debe identificar con el número de la cedula de ciudadanía; si es sociedad o persona jurídica, con el número de identificación tributaria - NIT, y el documento que contenga la prueba de su constitución, existencia y representación así como también el documento de conste que quien firma el contrato es el representante legal, está facultado para hacerlo y en la cuantía prevista en el documento. Es recomendable también que quienes firman el contrato hagan la correspondiente presentación personal en Notaría.

Cuando el contrato se firma entre varios arrendadores o cuando se firma con varios arrendatarios (coarrendatarios), por ley, los derechos y obligaciones derivados del contrato serán solidarios para los arrendadores o para los arrendatarios según el caso.

2. **Término o Plazo y Prórroga.** Este tipo de contrato se celebra por el término que acuerden las partes y a falta de estipulación expresa se entenderá por el término de un año. El precio o canon se paga ordinariamente por mensualidades, pero las partes pueden estipular, según su conveniencia, la duración del plazo y la modalidad del pago, (Arts. 1973, 1975, y 2002 Código Civil, Ley 820 de 2003, Art. 5 y demás disposiciones que aclaren y modifiquen).

3. **Precio o Canon.** El precio mensual de arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero en ningún caso podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble, o de la parte de él que se dé en arriendo. Transcurridos doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, puede el arrendador incrementar el canon en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la

parte de él que se dé en dos (2) veces el avalúo catastral vigente. (Art. 18 L. 820 de 2003). El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación. (Art. 20 L. 820 de 2003).

4. **Negativa del Arrendador.** Cuando el arrendador se negare a recibir el precio o canon en las condiciones y lugar acordado por las partes, el arrendatario para evitar la mora, puede consignarlo a favor del arrendador, en las instituciones autorizadas por el Gobierno para ese fin, de acuerdo con el procedimiento legal vigente. (Art. 10 L. 820 de 2003).

5. **Entrega.** Para la entrega material del inmueble las partes señalan el día y la hora. En esta diligencia se hace un inventario general de lo que se entrega y recibe, y el estado en que se encuentra, el cual forma parte integrante del contrato. Cuando el contrato de arrendamiento consta por escrito, es obligación expresa para el arrendador hacer entrega al arrendatario de una copia del contrato y el inventario autenticados o con firmas originales. Por razones probatorias, es conveniente presentar el contrato ante notario público, en diligencia de reconocimiento de firmas y contenido del mismo, o en su defecto ante dos testigos.

6. **Servicios.** Para efecto del presente contrato, los servicios, cosas y usos conexos, son los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de necesidades propias de la habitación del mismo servicio que sean usualmente a cargo del arrendatario (agua, luz, teléfono etc.). Por el contrario, los servicios, cosas o usos adicionales, son aquellos

miento del respectivo inmueble. (Art. 2o. L. 820 de 2003).

El arrendador que pacte como de cargo de el arrendatario el pago de los servicios públicos, está facultado para seguir el procedimiento contemplado en el Art. 15 de la Ley 820 de 2003 y en el Decreto 3130 de 2003 con el fin que el inmueble entregado en arriendo no quede afecto y como garantía de pago de los servicios públicos domiciliarios y el arrendador no sea tampoco solidariamente responsable del pago de los mismos con el arrendatario.

7. **Reparaciones.** Son por cuenta del arrendador las reparaciones necesarias al bien arrendado, derivadas del uso normal o de la acción del tiempo; y el arrendatario debe asumir las reparaciones o sustituciones localivas que son aquellas especies de deterioro que ordinariamente fueren imputables al mal uso del inmueble, o que se producen por culpa del arrendatario, su familia, dependientes o huéspedes, tales como daño en las paredes, rotura de cristales, etc. (Art. 1998 Código Civil).
8. **Restitución.** La obligación por parte del arrendatario de restituir el inmueble a la finalización del contrato, consiste en ponerlo a disposición del arrendador completamente desocupado y haciendo entrega de las llaves del mismo, así como de los elementos que recibió mediante inventario.
9. **Cesión y Cuidado.** En principio, no le es permitido al arrendatario la facultad de ceder el arriendo, ni de subarrendar, salvo aquellos casos en que se le permita expresamente en el contrato o medie autorización expresa del arrendador. En caso de contravención, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones éstas que se comunicarán por escrito al arrendatario. (Art. 17 L. 820 de 2003)

2004 C.C.)

10. **Gastos.** Los gastos que se originen con ocasión de la celebración del contrato, puede ser a cargo de las partes por igual, o de una de ellas, según se convenga.
11. **Timbre.** El contrato de arriendo como los demás contratos ya no son gravados con impuesto de timbre, pues a partir del 1º de enero de 2010 este gravamen dejó de operar.
12. **Depósitos y Caucciones reales.** En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrá exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dicho contrato haya asumido el (los) arrendatario (s). Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el párrafo anterior (Art. 16 L. 820 de 2003).
13. **Gas natural.** Por la importancia del tema se incluye la cláusula sobre la obligación de las partes de promover la revisión de las instalaciones y equipos de gas natural que hayan en el inmueble y la obligación de atender y cumplir con las sugerencias de la empresa de Gas Natural que cumple con la revisión. Las partes pueden pactar dicha cláusula como quieran y modificar la cláusula aquí pre impresa.

INSTRUCCIONES ESPECIALES DE DILIGENCIAMIENTO DE ESPACIOS EN BLANCO

- a. **Lugar y celebración del contrato:** Es cualquier ciudad del país (Cali, Medellín, Barranquilla, etc.) donde las partes acuerden para cumplir con el pago del contrato (ver renglón 5 del contrato).

pesos (\$1.000.000) dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual..." (ver renglones del 24 al 26 del contrato)

- c. **Obligaciones especiales de las partes:** el espacio del día debe llenarse por ejemplo de la siguiente manera: "...el día primero (1º) del mes de Marzo de dos mil ocho (2008), en buen..." (ver renglones 39 y 40 del contrato).
- d. **Cláusula penal:** debe llenarse a manera de ejemplo así: "...por la suma de treinta (30) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha..." sin embargo, la pena puede ser también una suma fija como por ejemplo \$100.000 ó \$200.000 según como lo convengan las partes" (ver renglón 98 del contrato). Para efectos de no perder actualidad económica es posible pactarla también con referencia a dólares americanos para ser pagadera en pesos indicándose la época de la tasa representativa del mercado para hacer la conversión, es decir, si se trata de la tasa de la época del pago o de la fecha del incumplimiento.
- e. **Gastos:** debe llenarse dependiendo de quien las partes acuerden sufragarlos, lo que a manera de ejemplo podrá ser "...los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo del arrendatario". Nótese que los gastos también pueden expresarse como si fueren a nombre de el (los) arrendador (es) o de ambas partes por mitad (ver renglón 104 del contrato).
- f. **Coarrendatarios:** usualmente como coarrendatarios se colocan dos personas naturales, siendo ello potestativo de la forma como las partes lo acuerden, esto es, que el contrato puede contener dos coarrendatarios o más, como también uno solo, o ninguno (ver renglones del 108 y 109 del contrato).



38
205
WV-05648781

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: Itagui (Ant) 17-04-2012

ARRENDADOR (ES):

Nombre e identificación

John James Sanchez Ramirez. 98517817

Nombre e identificación

ARRENDATARIO (S):

Nombre e identificación

Heli Johana Arias.

Nombre e identificación

Dirección del inmueble:

Cil 69 #57-69 Sta Maria (Guayabo)

Precio o canon:

(\$ 150.000)

Avalúo Catastral:

(\$)

Término de duración del contrato

() Año (s)

Fecha de iniciación del contrato: Día

() Mes

Año

()

El inmueble consta de los servicios de:

Cuyo pago corresponde a:

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en la suma de 150.000

(\$) dentro de los primeros

(5) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarrendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato, en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día

(17), del mes de 04

del año 2012, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario(s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Fiestar el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a par y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueron directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por Gas natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SEPTIMA. - TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causas de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes. 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasiona la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarrendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



7 24 0129781 >



Todos los derechos Reservados

4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de () salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRORROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art. 6. Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a mayor y vecino de () identificado (a) con y mayor y vecino de () identificado (a) con quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA - El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. DÉCIMA QUINTA - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día () del mes de () del año ()

ARRENDADOR

John James Saehel
C. C. o NIT. No. 98517817-17490

ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()

ARRENDATARIO

x Helcy Johana Oliva Acosta
C. C. o NIT. No. 32352867

COARRENDATARIO

Marque con una equis (X)

C. C. o NIT. No

C. C. o NIT. No





W- 05648781 200

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: **Itaguí (Ant) 17-04-2012**

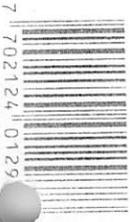
ARRENDADOR (ES):
 Nombre e identificación: **John James Sanchez Ramirez . 98 517 817**
 Nombre e identificación

ARRENDATARIO (S):
 Nombre e identificación: **Ha Li Johana Arias .**
 Nombre e identificación
 Dirección del inmueble: **cl/ 69 #57-69 Sta maria #1 (Guayabo)**
 Precio o canon: **(S 150.000)**
 Avalúo Catastral: **(S)**
 Término de duración del contrato: **() Año (s)**
 Fecha de iniciación del contrato: Día **() Mes**
 Año **()**

El inmueble consta de los servicios de:
 Cuyo pago corresponde a:

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en **(S)** dentro de los primeros **(5)** días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **(17)**, del mes de **04** del año **2012**, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas proviniere(n) de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuncia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario(s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por Gas natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



7 702124 0129
LEGIS
Todos los derechos Reservados

66 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de
67 el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delicti-
68 vos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de pro-
69 piedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar
70 por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación
71 no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado
72 (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas
73 invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres
74 (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un
75 (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c)
76 Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contra-
77 to de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalen-
78 te al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constan-
79 cia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor
80 equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando
81 se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por
82 escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La sus-
83 pensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos
84 casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario (s). 2. La incursión
85 reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad
86 policiva. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por
87 terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal auto-
88 rizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artí-
89 culo 23 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisio-
90 nal mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.
91 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n)
92 previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los)
93 arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del
94 preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común
95 acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. **OCTAVA - MORA:** Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportuni-
96 dad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **NOVENA -**
97 **CLÁUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la
98 otra por la suma de () salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin
99 menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es)
100 podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para
101 ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora
102 que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DÉCIMA - PRÓRROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el
103 término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art. 6. Ley 820
104 de 2003). **DÉCIMA PRIMERA - GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de:
105 **DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN:** En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado
106 (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arren-
107 dador (es). **DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS:** Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el(los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a
108 mayor y vecino de , identificado (a) con
109 y mayor y vecino de , identificado (a) con
110 quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble
111 en poder de éste (os). **DÉCIMA CUARTA:** -El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.
112 **DÉCIMA QUINTA - LINDEROS DEL INMUEBLE:**
113
114

115 **DECIMA SEXTA:** Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

116
117 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día () del mes de
118 del año ()

119 ARRENDADOR

ARRENDATARIO

120
121 *John James Sainz*
122
123 C. C. o NIT. No. 98 517 817 Itopy

124
125 *x Hely Johque Chiriz Acosta*
126 C. C. o NIT. No. 32'353.867 -

127 ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()

COARRENDATARIO



128 Marque con una línea (X)
129 C. C. o NIT. No.

C. C. o NIT. No.

66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130

90
207



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

OBSERVACIONES GENERALES

Este contrato de arrendamiento de vivienda urbana ha sido elaborado por LEGIS S.A., de conformidad con el Código Civil, la Ley 820 de 2003, el Decreto 3130 de 2003 y demás normas concordantes vigentes. Diligencie esta forma en computador, a máquina o con letra imprenta clara, sin dejar espacios en blanco. Si los espacios del contrato son insuficientes o si desea incluir cláusulas adicionales, puede utilizar hojas de papel documentario Minerva ref. 55-00, anotando en la parte superior "Esta hoja hace parte del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana....., celebrado entre..... y..... el día (15)....., mes 01, año 2013

El presente contrato está diseñado exclusivamente para el arrendamiento de vivienda urbana. Para su diligenciamiento, las partes deben leer con atención los comentarios y cláusulas del mismo. Tanto los valores como los términos deben ser escritos en números y letras. Las partes, de común acuerdo, pueden estipular cláusulas adicionales, siempre y cuando estas no sean violatorias de la Ley, el orden público y las buenas costumbres y se refieran a las reglas particulares del arrendamiento de vivienda urbana de que trata el Código Civil, la ley 820 de 2003 y demás disposiciones que las complementen, modifiquen o aclaren, las cuales comentamos a continuación, así como a otros aspectos relacionados con el contrato.

COMENTARIOS AL CONTRATO

1. Partes y Firma. Solidaridad. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana las partes se denominan arrendador, quien con la entrega del bien da el goce del inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente; y el arrendatario, la parte que paga por ese goce un precio determinado (Art. 1977 Código Civil y Art. 20. L. 820/03). Si el arrendador o arrendatario se trata de

persona natural, se debe identificar con el número de la cédula de ciudadanía; si es sociedad o persona jurídica, con el número de identificación tributaria - NIT, y el documento que contenga la prueba de su constitución, existencia y representación así como también el documento donde conste que quien firma el contrato es el representante legal, está facultado para hacerlo y en la cuantía prevista en el documento. Es recomendable también que quienes firman el contrato hagan la correspondiente presentación personal en Notaría.

Cuando el contrato se firma entre varios arrendadores o cuando se firma con varios arrendatarios (coarrendatarios), por ley, los derechos y obligaciones derivados del contrato serán solidarios para los arrendadores o para los arrendatarios según el caso.

2. Término o Plazo y Prórroga. Este tipo de contrato se celebra por el término que acuerden las partes y a falta de estipulación expresa se entenderá por el término de un año. El precio o canon se paga ordinariamente por mensualidades, pero las partes pueden estipular, según su conveniencia, la duración del plazo y la modalidad del pago. (Arts. 1973, 1975, y 2002 Código Civil, Ley 820 de 2003, Art. 5 y demás disposiciones que aclaren y modifiquen).

3. Precio o Canon. El precio mensual de arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero en ningún caso podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble, o de la parte de él que se dé en arriendo. Transcurridos doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, puede el arrendador incrementar el canon en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la

parte de él que se dé en dos (2) veces el avalúo catastral vigente. (Art. 18 L. 820 de 2003). El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación. (Art. 20 L. 820 de 2003).

4. Negativa del Arrendador. Cuando el arrendador se negare a recibir el precio o canon en las condiciones y lugar acordado por las partes, el arrendatario para evitar la mora, puede consignarlo a favor del arrendador, en las instituciones autorizadas por el Gobierno para ese fin, de acuerdo con el procedimiento legal vigente. (Art. 10 L. 820 de 2003).

5. Entrega. Para la entrega material del inmueble las partes señalan el día y la hora. En esta diligencia se hace un inventario general de lo que se entrega y recibe, y el estado en que se encuentra, el cual forma parte integrante del contrato. Cuando el contrato de arrendamiento consta por escrito, es obligación expresa para el arrendador hacer entrega al arrendatario de una copia del contrato y el inventario autenticados o con firmas originales. Por razones probatorias, es conveniente presentar el contrato ante notario público, en diligencia de reconocimiento de firmas y contenido del mismo, o en su defecto ante dos testigos.

6. Servicios. Para efecto del presente contrato, los servicios, cosas y usos conexos, son los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de necesidades propias de la habitación del mismo servicio que sean usualmente a cargo del arrendatario (agua, luz, teléfono etc.). Por el contrario, los servicios, cosas o usos adicionales, son aquellos

que eventualmente pueden ser suministrados por el arrendador y no son inherentes al goce del inmueble. En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble. (Art. 20. L. 820 de 2003)

El arrendador que pacte como de cargo de el arrendatario el pago de los servicios públicos, está facultado para seguir el procedimiento contemplado en el Art. 15 de la Ley 820 de 2003 y en el Decreto 3130 de 2003 con el fin que el inmueble entregado en arriendo no quede afecto y como garantía de pago de los servicios públicos domiciliarios y el arrendador no sea tampoco solidariamente responsable del pago de los mismos con el arrendatario.

7. **Reparaciones.** Son por cuenta del arrendador las reparaciones necesarias al bien arrendado, derivadas del uso normal o de la acción del tiempo; y el arrendatario debe asumir las reparaciones o sustituciones locativas que son aquellas especies de deterioro que ordinariamente fueren imputables al mal uso del inmueble, o que se producen por culpa del arrendatario, su familia, dependientes o huéspedes, tales como daño en las paredes, rotura de cristales, etc. (Art. 1998 Código Civil).
8. **Restitución.** La obligación por parte del arrendatario de restituir el inmueble a la finalización del contrato, consiste en ponerlo a disposición del arrendador completamente desocupado y haciendo entrega de las llaves del mismo, así como de los elementos que recibió mediante inventario.
9. **Cesión y Cuidado.** En principio, no le es permitido al arrendatario la facultad de ceder el arriendo, ni de subarrendar, salvo aquellos casos en que se le permita expresamente en el contrato o medie autorización expresa del arrendador. En caso de contravención, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones éstas que se comunicarán por escrito al arrendatario. (Art. 17 L. 820 de 2003).

Igualmente, el arrendatario tiene la obligación de cuidar el inmueble, en caso contrario el arrendador puede pedir, además de la indemnización, la terminación del contrato. Esta obligación se extiende a su familia, huéspedes y dependientes. (Arts. 1997 y 2004 C.C.).

10. **Gastos.** Los gastos que se originen con ocasión de la celebración del contrato, puede ser a cargo de las partes por igual, o de una de ellas, según se convenga.
11. **Timbre.** El contrato de arriendo como los demás contratos ya no son gravados con impuesto de timbre, pues a partir del 1º de enero de 2010 este gravamen dejó de operar.
12. **Depósitos y Caucciones reales.** En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrá exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dicho contrato haya asumido el (los) arrendatario (s). Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el parágrafo anterior (Art. 16 L. 820 de 2003).
13. **Gas natural.** Por la importancia del tema se incluye la cláusula sobre la obligación de las partes de promover la revisión de las instalaciones y equipos de gas natural que hayan en el inmueble y la obligación de atender y cumplir con las sugerencias de la empresa de Gas Natural que cumple con la revisión. Las partes pueden pactar dicha cláusula como quieran y modificar la cláusula aquí pre impresa.

INSTRUCCIONES ESPECIALES DE DILIGENCIAMIENTO DE ESPACIOS EN BLANCO

- a. **Lugar y celebración del contrato:** Es cualquier ciudad del país (Cali, Medellín, Barranquilla, etc.) donde las partes acuerden para cumplir con el pago del contrato (ver renglón 5 del contrato).

b. **Pago oportunidad y sitio:** en este espacio debe anotarse el valor pactado y los días que hay de plazo para el pago, por ejemplo, "...al arrendador por el goce del inmueble y demás elementos el precio o canon acordado en Bogotá la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo contractual..." (ver renglones del 24 al 26 del contrato).

c. **Obligaciones especiales de las partes:** el espacio del día debe llenarse por ejemplo de la siguiente manera: "...el día primero (1º), del mes de Marzo de dos mil ocho (2008), en buen..." (ver renglones 39 y 40 del contrato).

d. **Cláusula penal:** debe llenarse a manera de ejemplo así: "...por la suma de treinta (30) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha..." sin embargo, la pena puede ser también una suma fija como por ejemplo \$100.000 ó \$200.000 según como lo convengan las partes" (ver renglón 98 del contrato). Para efectos de no perder actualidad económica es posible pactarlo también con referencia a dólares americanos para ser pagados en pesos, indicándose la época de la tasa representativa del mercado para hacer la conversión, es decir, si se trata de la tasa de la época del pago o de la fecha del incumplimiento.

e. **Gastos:** debe llenarse dependiendo de quien las partes acuerden sufragarlos, lo que a manera de ejemplo podrá ser "...los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo del arrendatario" Nótese que los gastos también pueden expresarse como si fueren a nombre de el (los) arrendador (es) o de ambas partes por mitad (ver renglón 104 del contrato).

f. **Coarrendatarios:** usualmente como coarrendatarios se colocan dos personas naturales, siendo ello potestativo de la forma como las partes lo acuerden, esto es, que el contrato puede contener dos coarrendatarios o más, como también uno solo, o ninguno (ver renglones del 108 y 109 del contrato).

41
208

WV-05648780



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: Itagui (Ant) 01-15-2013

ARRENDADOR (ES): John James Sanchez Ramirez . 93517817

Nombre e identificación

Nombre e identificación

ARRENDATARIO (S): Lilitana Janet Hoyos Ramirez .

Nombre e identificación

Nombre e identificación

Dirección del inmueble: Cll 69 # 57-69 Sta Maria #1 (Gocayabo)

Precio o canon: Cien mil Pesos. (\$ 100.000)

Avalúo Catastral: (\$)

Término de duración del contrato () Año (s).

Fecha de iniciación del contrato: Día () Mes

Año ()

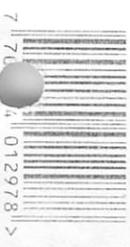
El inmueble consta de los servicios de:

Cuyo pago corresponde a:

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en la suma de 100.000 (\$) dentro de los primeros

(5) días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato, en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día (15), del mes de 01 del año (2013), en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario(s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por Gas natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



LEGIS
Todos los derechos Reservados

66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130

4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a) b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policia. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble, si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de () salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art 6 Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a mayor y vecino de , identificado (a) con y mayor y vecino de , identificado (a) con quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de este (os). DÉCIMA CUARTA - El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. DÉCIMA QUINTA - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DECIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día () del mes de () del año ()

ARRENDADOR

John James Sandoz

C. C. o NIT. No. 98 517 817 Itagüí

ARRENDATARIO ()

COARRENDATARIO ()

Marque con una X

C. C. o NIT. No



ARRENDATARIO

Liliana Yonett Hoyos R

C. C. o NIT. No. 427 64 266

COARRENDATARIO



C. C. o NIT. No



WV- 05648780

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: itaguí (Ant) 01-15-2013

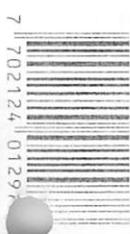
ARRENDADOR (ES):
 Nombre e identificación: John James Sanchez Ramirez. 99517917
 Nombre e identificación

ARRENDATARIO (S):
 Nombre e identificación: LILIANA JANET HOYOS RAMIREZ.
 Nombre e identificación
 Dirección del inmueble: cil 69 # 57-69. Sta maria #1 (guayabo)
 Precio o canon: Cien mil PESOS (\$ 100.000)
 Avalúo Catastral: (\$)
 Término de duración del contrato () Año (s)
 Fecha de iniciación del contrato: Día () Mes
 Año ()

El inmueble consta de los servicios de:
 Cuyo pago corresponde a:
 Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en la suma de 100.000 (\$) dentro de los primeros

(5) días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arrendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día (15), del mes de 01 del año (2013), en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arrendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario(s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por Gas natural SA ESP y de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es).



LEGIS
 Todos los derechos Reservados

© LEGIS. Prohibida toda reproducción total o parcial, sin el expreso consentimiento escrito de LEGIS. Bajo cualquier medio conocido o por conocer, sin perjuicio de las acciones civiles y penales establecidas en la ley aplicable.

66 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de
67 el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delicti-
68 vos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de pro-
69 piedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar
70 por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación
71 no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado
72 (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas
73 invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres
74 (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un
75 (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c)
76 Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa, d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contra-
77 to de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalen-
78 te al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constan-
79 cia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor
80 equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando
81 se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por
82 escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La sus-
83 pensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos
84 casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descuento de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario (s). 2. La incursión
85 reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad
86 policiva. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por
87 terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal auto-
88 rizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artí-
89 culo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciera (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisio-
90 nal mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.
91 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n)
92 previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los)
93 arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del
94 preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común
95 acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportuni-
96 dad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arrendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA -
97 CLAUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la
98 otra por la suma de () salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin
99 menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arrendo, el (los) arrendador (es)
100 podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para
101 ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora
102 que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRORROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el
103 término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art. 6. Ley 820
104 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de:
105 DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado
106 (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arren-
107 dador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a
108 mayor y vecino de , identificado (a) con
109 y mayor y vecino de , identificado (a) con
110 quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble
111 en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA - El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.
112 DÉCIMA QUINTA - LINDEROS DEL INMUEBLE:

113
114
115 DECIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

116
117 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día (), del mes de
118 del año ()

119 ARRENDADOR

ARRENDATARIO

120
121
122
123
124 C. C. o NIT. No 98517817-1 Hoyu

x Liliana efanelly Hoyos R.
125 C. C. o NIT. No 42764266-216601

126 ARRENDATARIO ()

COARRENDATARIO ()

COARRENDATARIO

127 Marque con una X

128
129 C. C. o NIT. No

C. C. o NIT. No

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
MUNICIPIO DE ITAGUI**

NIT: 890.980.093-8

Dirección: CR 51 N. 51- 55

Teléfono: 373-76-76

Página Web: www.itagui.gov.co

Página: 1/1

F. Exp: 11-08-2018 15:41

Usuario: 997

Id.Cbr: 210

INFORMACIÓN DE COBRO

Identificación: 29797108
Nombre - Razón Social: ISABELINA RAMIREZ CARDONA

Documento de cobro No. 20180360000029797108

Periodo de cobro: Anual

DIRECCIÓN DE COBRO
CL 69 N 57 - 67

SIN RECARGO		
DIA	MES	ANO
03	09	2018

CON RECARGO		
DIA	MES	ANO
27	09	2018

DETALLE DE COBRO

Ficha Catastral	Mejora	Estrato	Cédula Catastral	Dirección Predio	Matrícula	Destinación Económica	Milaje	Avalúo	% Derecho	Capital	Intereses y Recargos	Total
012460388	No		360-1-001-058-0006-00038-0000-00000	CL 69 N 57-67	477837	01 Habitac.	9,00	44.522.734,00	100,000000	1.572.512,00	767.957,00	2.340.469,00
Periodo(s) atrasado(s) de Vigencias Anteriores										1.171.808,00	752.167,00	1.923.975,00
01 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO										1.171.808,00	752.167,00	1.923.975,00
Trimestre(s) atrasado(s) de la Vigencia Actual 2018										200.352,00	15.790,00	216.142,00
01 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO										200.352,00	15.790,00	216.142,00
Valor del Trimestre Actual 2018										200.352,00	0,00	200.352,00
01 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO										200.352,00	0,00	200.352,00
Total a Pagar:												2.340.469,00

PAGUESE ÚNICAMENTE EN LA TAQUILLA MUNICIPAL UBICADA EN EL PRIMER PISO

INFORMACIÓN DE COBRO

Identificación: 29797108
Nombre - Razón Social: ISABELINA RAMIREZ CARDONA

Documento de cobro No. 20180360000029797108

Periodo de cobro: Anual

DIRECCIÓN DE COBRO
CL 69 N 57 - 67

Código de barras pago periodo de cobro (sin descuento).



(+15)7709998000858(8020)20180360000029797108(3900)0002340469(96)20180927

Resumen cobro Anual

Fecha sin recargo:	3 de septiembre de 2018
Fecha con recargo:	27 de septiembre de 2018
Vr. Vigencias Anteriores:	1.923.975,00
Vr. Vigencia Actual:	216.142,00
Vr. Periodo Actual:	200.352,00
Vr. a Pagar(Periodo de cobro)	2.340.469,00

Información de interés del contribuyente

Todo cambio o mutación que ocurra sobre las condiciones físicas, jurídicas o económicas de un inmueble deberá informarse dentro del mes siguiente de su ocurrencia so pena de hacerse acreedor de sanciones, art 219 del ETM.

Itagüi sigue avanzando

44.
211

ALCALDÍA DE
Itagüí
 En Itagüí se vive mejor.



--	--	--

Si requiere más información acerca de la transacción, por favor conectarse al número telefónico: (4)3737676 Ext. 1527.

ISABELINA RAMIREZ CARDONA .. Su pago ha sido recibido exitosamente.

INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA Y EL PAGO:

Empresa / Dirección:	Municipio de Itagüí / Cra 51 Nro.51-55
Teléfono / Fax:	(4)3737676 Ext. 1527 / (4)3737676 Ext. 1510
No. pago / Id pago:	61113 / 20180360000029797108
Medio de pago:	Pago PSE - débito desde su cuenta corriente o de ahorros
Estado / Fecha pago:	Aprobada / 12/8/2018 10:36:4 dd/mm/aaaa
Total:	2,340,469.00
Total IVA:	0.00

DATOS DEL CLIENTE:

Identificación:	29797108	IP: 181.140.113.206
Nombre / Apellido:	ISABELINA RAMIREZ CARDONA .	
Teléfono / e_mail:	/ jasandres5@gmail.com	

INFORMACIÓN ACH PSE:

Ticket / Usuario:	2979710861113 / Persona Natural
Descrip. / Fch. solicitud:	PREDIAL - 20180360000029797108 / 12/08/2018
Cód. Servicio:	1040
Cód. Banco / Banco:	1007 / BANCOLOMBIA
Transaccion-CUS / Estado:	360158953 / Aprobada
Nit:	8909800938
Ciclo transacción:	1

*Esta transacción esta sujeta a verificación.

[Imprimir esta página](#)

Final Transacción

Datafono Virtual
 © ZonaPAGOS. Derechos Reservados

tesoreria@itagui.gov.co

ZonaPAGOS es un producto de ZonaVirtual S.A.
 Copyright ZonaVirtual S.A.