

Caicedonia, 6 de septiembre de 2023

Señor
JUZGADO PROMISCO
CAICEDONIA VALLE DEL CAUCA

REFERENCIA: Poder amplio y suficiente contestación de la demanda y proposición de excepciones previas

PROCESO: Ejecutivo de menor cuantía

PARTE DEMANDANTE: Juan Carlos Rojas Bermúdez

PARTE DEMANDADA: Erika Viviana Cortes Correa

RADICADO: 2023-00300-00

ERIKA VIVIANA CORTES CORREA mayor y vecino de Caicedonia Valle, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.115.189.493 de Caicedonia, actuando en nombre propio por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder amplio y suficiente al doctor Jorge Eliecer Camacho Isaza, mayor de edad con Domicilio en la Ciudad de Caicedonia Valle del Cauca, identificado con la cedula de ciudadanía No. 6.209.839 Caicedonia Valle T.P 54520 del C.S.J expedida en Caicedonia para que me represente y cuide mis intereses, contestación de la demanda y proposición de excepciones previas en el proceso referido, actualmente tramitado por el señor JUAN CARLOS ROJAS BERMUDEZ ante su despacho.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para el ejercicio del presente poder, en especial las de notificarse de la demanda, recibir el traslado y contestar la misma, proponer excepciones, conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir presentar recursos, en los términos señalados de los cuales trata ARTÍCULO 77 de la Ley 1564 de 2012, desde ya ratifico el poder de manera ilimitada para todos los efectos legales y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

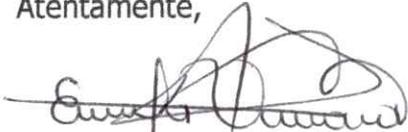
Las notificaciones las recibiré en el correo electrónico erivico1014@gmail.com celular: 3104206400, dirección calle 11 No 16-16 segundo piso, barrio Gutiérrez y Arango, Caicedonia Valle.

Las notificaciones de mi apoderado judicial las recibirá en el correo electrónico jorge0342@hotmail.com celular: 3113152660, dirección calle 2 No 9-34 barrio el Surco, Caicedonia Valle.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

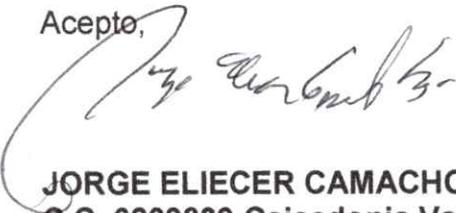
Del Señor Juez,

Atentamente,



ERIKA VIVIANA CORTES CORREA
C.C. 1.115.189.493 de Caicedonia

Acepto,



JORGE ELIECER CAMACHO ISAZA
C.C. 6209839 Caicedonia Valle
T.P 54520 del C.S.J

Caicedonia, 6 de septiembre de 2023

Señor
JUZGADO PROMISCOUO
CAICEDONIA VALLE DEL CAUCA

REFERENCIA: Contestación de demanda
PROCESO: Ejecutivo de menor cuantía
PARTE DEMANDANTE: Juan Carlos Rojas Bermúdez
PARTE DEMANDADA: Erika Viviana Cortes Correa
RADICADO: -2023-00300-00

JORGE ELIECER CAMACHO ISAZA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado de **ERIKA VIVIANA CORTES CORREA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.115.189.493 expedida en Caicedonia Valle, mayor de edad y vecina de esta ciudad, procedo a contestar dentro del término de traslado la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Sí es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: Si es cierto.

AL HECHO TERCERO: Si es cierto.

AL HECHO CUARTO: Si es cierto.

AL HECHO QUINTO: No es cierto, por cuanto el prominente comprador, debía de haber acudido en el término establecido en el contrato a un centro de conciliación para intentar la conciliación de la resolución o cumplimiento del contrato, la cual se encuentra estipulado en la cláusula **DECIMA TERCERA** **“Cláusula compromisoria”** ***el presente contrato se registrá y será interpretado con las leyes de Colombia, y el domicilio de ejecución para efectos jurisdiccionales será el municipio de Caicedonia (Valle del Cauca). Toda controversita o diferencia relativa a este contrato, deberá ser sometida a resolución de por parte de UN CENTRO DE ARBITRAJE O CONCILIACION, intentando la conciliación o arbitramento. En caso de inasistencia o imposibilidad de acuerdo, la controversia se resolverá ante la jurisdicción ordinaria pertinente.*** Por lo tanto, esta resolución carece de validez ya que ningún juez de la república mediante sentencia judicial ha declarado la resolución del mismo ni declarado el pago de intereses corrientes como moratorios, carece de un

pronunciamiento judicial, el cual se encuentra ausente en las pruebas aportadas al proceso, no se define tal hecho, por lo tanto, no presta merito ejecutivo.

AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, pues de acuerdo a lo establecido en la **“CLAUSULA SEXTA”** el incumplimiento se generó por parte del demandante el señor JUAN CARLOS ROJAS BERMUDEZ, quien argumento que no podía cumplir lo pactado en el contrato de fecha de 19 de noviembre de 2021, en razón de inconvenientes económicos y problemas personales con la esposa, a raíz de un supuesto divorcio; pero además de ello, al momento de la devolución del bien inmueble objeto del presente contrato, se encontró en condiciones deplorables, quitaron y dañaron las puertas de la casa y de las habitaciones, desentecharon la parte del corredor y la trasera, quitaron paredes, dañaron la zonas verdes deforestándolo, retiraron y no devolvieron herramienta, aire acondicionado, guadaña, desprendieron lavamanos del baño interno y externo, todo esto se podrá evidenciar en el acápite de las pruebas, ocasionando perjuicios materiales y morales a mi apoderada, que se tasaron por la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000), incumpliendo el numeral segundo del artículo sexto donde se estableció: **“EL PROMITENTE COMPRADOR devolverá la tenencia del inmueble absteniéndose de realizar mejoras hasta el pago total del presente contrato”** en cuanto a la sanción del 10% del valor de lo pactado es cierto, al demandante se le retuvo el valor de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) por concepto de indemnización por incumplimiento, restándolos al saldo de los ciento treinta millones de pesos (\$130.000.000) que mi poderdante debida devolver, quedando la obligación en noventa millones de pesos (\$90.000.000), es importante resaltar que la indemnización que habla el contrato en la **“CLAUSULA SEXTA”**, es diferente a los daños materiales ocasionados por el demandante.

AL HECHO SEPTIMO: Si es cierto, pero lo devolvió en las condiciones mencionadas en el hecho sexto.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto, ya que mi poderdante nunca firmo la resolución del contrato, ya que como se mencionó anteriormente esta carece de validez legal, ya que no fue un pronunciamento, o fallo por parte de un tribunal de arbitramento, centro de conciliación o un una decisión que haya proferido un juez de la república ni se estableció entre las partes contratantes una fecha para la devolución del dinero, ya que no se puede tomar como cierta la indicada por la parte demandante, siendo una obligación que no es exigible en este momento.

AL HECHO NOVENO: No es cierto, ya que a mi poderdante en ningún momento acordó fecha de devolución del dinero restante al demandante el señor JUAN CARLOS ROJAS BERMUDEZ, ni ha acordado pago de intereses corrientes o moratorios como lo pretendieron cobrar por medio de comunicación escrita el 27 de agosto de 2022, y se reitera de que el titulo que se pretende cobrar no presta merito ejecutivo porque carece de validez toda vez que no ha se ha surtido los requisitos de procedibilidad.

AL HECHO DECIMO: Es parcialmente cierto, pues el 23 de diciembre se le hizo un pago por valor de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000), pero también se le hizo un pago el día 5 de julio de 2023 de un millón de pesos (\$1.000.000), el día 23 de agosto 2023 se le pago la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), por voluntad de mi poderdante ya que se reitera que en ningún momento se pactó fecha de devolución de dinero por las partes ni pago de intereses por cual es demasiado clara mi mandante, teniendo en cuenta que el incumplimiento se generó por parte del actor, y lo cual fue inesperado, ya que siempre manifestó que el cumplía con el negocio pactado, objeto del presente contrato, ocasionando daños materiales, morales y económicos.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es claro, ya se han realizado los pagos anteriormente mencionados, realizados por mi mandante, quedando un saldo insoluto de cincuenta y cuatro millones (\$54.000.000), sobre los cuales no se han pactado interés de mora ni de plazo. Agregando además que el incumplimiento se generó por parte del demandante nunca por parte de la demandada.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No es cierto, ya que como se manifestó anteriormente las obligaciones derivadas del presente contrato no son claras, ni expresas, ni exigibles, ya que no han sido aceptadas por la demandada, carecen de requisitos de procedibilidad legalmente estipulados y exigidos en las normas constitucionales vigentes, y por voluntad de las partes ya que se debía acudir previamente al tribunal de arbitramiento o centros de conciliaciones autorizados, y entre las partes a la justicia ordinaria, en razón de que en ningún momento mi poderdante no acepto las condiciones exigidas por el demandante y su apoderado judicial, y por parte de mi apoderada judicial con buena fe, y animo conciliatorio es que ha realizado los pagos anteriormente mencionados.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

1. Me opongo a todas y cada una de las pretensiones principales y subsidiarias consignadas en el escrito de demanda, por no encontrar respaldo en la realidad de los hechos, ya que nunca se reconoció la existencia del título valor, por no reunir los requisitos de procedibilidad, por no ser la obligación clara, expresa y exigible, y por mutuo propio se le realizo el pago de treinta millones de pesos (\$30.000.000), al contrario he recibido perjuicios por el incumplimiento derivado por parte del demandante los cuales son tasados por 38.000.000 el cual demandante tiene pleno conocimiento de esto y reitera mi mandante señor juez de que en ningún momento ha consentido y tiene entendido de que el contrato no ha sido modificado por ninguna de las partes
2. Cesar mandamiento de pago librado contra mi mandante el día proferido 18 de agosto de 2023 mediante auto No 821.
3. Sírvase condenar en costas de este proceso a la parte demandante y perjuicios causados tasado en la suma de 38.000.000

4. Sírvase reconocer personería jurídica en la forma y términos del poder conferido
5. Sírvase archivar este proceso previo a la cancelación de su radicación en los libros respectivos.

PRUEBAS

Solicito a su despacho tener como pruebas las siguientes:

Documentales:

1. Poder debidamente diligenciado
2. Contrato de promesa de compra y venta suscrito el 19 de noviembre de 2021, entre el señor Juan Carlos Rojas Bermúdez y Erika Viviana Cortes Correa.
3. Consignaciones realizadas de los pagos realizados por parte de mi mandante el cual suman un valor de 36.000.000
4. Facturas y contrato de mano de obra del maestro de obra, por valor de 38.000.000
5. Fotografías del estado en que se encontró la propiedad

Testimoniales:

Sírvase tener como testigo al señor David Alejandro Machado, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.094.980.210, celular 3146763160 quién podrá recibir la notificación electrónica al correo jorge0342@hotmail.com

Interrogatorio de parte:

Interrogatorio que contestará personalmente el representante legal de la empresa, el señor JUAN CARLOS ROJAS BERMUDEZ, sobre los hechos de la demanda contestación de la misma y excepciones previas.

ANEXOS

1. Poder debidamente diligenciado
2. Contrato de promesa de compra y venta suscrito el 19 de noviembre de 2021, entre el señor Juan Carlos Rojas Bermúdez y Erika Viviana Cortes Correa.
3. Consignaciones realizadas de los pagos realizados por parte de mi mandante.
4. Registro fotográfico, Facturas y mano de obra del maestro, por valor de 30.000.000.

PROCEDIMIENTO

Sírvase surtir el procedimiento invocado por la parte demandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 90, 100, 101, 422, 430 siguientes y concordantes del Código General del Proceso.

NOTIFICACIONES

Las de mi apoderada las recibirá en el correo electrónico erivico1014@gmail.com celular: 3104206400, dirección calle 11 No 16-16 segundo piso, barrio Gutiérrez y Arango, Caicedonia Valle.

Las mías las recibiere en el correo electrónico jorge0342@hotmail.com celular: 3113152660, dirección calle 2 No 9-34 barrio el Surco, Caicedonia Valle.

Las del demandante en la carrera 6 No 12-85 de Mosquera, Cundinamarca, Celular 3112865051, correo electrónico juan.8522@hotmail.com

El apoderado del demandante en la calle 127 A No 53 a 45 Oficina 6-120, celular 3025313354, correo electrónico info@mandatosabogados.com

Atentamente,



JORGE ELIECER CAMACHO ISAZA
C.C. 6209839 Caicedonia Valle
T.P 54520 del C.S.J

Caicedonia, 6 de septiembre de 2023

Señor

**JUZGADO PROMISCOU
CAICEDONIA VALLE DEL CAUCA**

REFERENCIA: EXCEPCIONES PREVIAS

PROCESO: Ejecutivo de menor cuantía

PARTE DEMANDANTE: Juan Carlos Rojas Bermúdez

PARTE DEMANDADA: Erika Viviana Cortes Correa

RADICADO: 2023-00300-00

JORGE ELIECER CAMACHO ISAZA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado de **ERIKA VIVIANA CORTES CORREA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.115.189.493 expedida en Caicedonia Valle, mayor de edad y vecina de esta ciudad, procedo a contestar dentro del término de traslado la demanda de la referencia, presento las siguientes excepciones:

EXCEPCIONES PREVIAS

Con base en lo dispuesto en el artículo 101 del Código General del Proceso, formulo las siguientes excepciones previas:

“ARTÍCULO 101. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

Numeral “2. Compromiso o cláusula compromisoria.”

Las cuales fundamento en la siguiente forma:

1. El día 25 de agosto de 2023 mi mandante fue notificada por correo electrónico del mandamiento de pago mediante auto No 821 del 18 de agosto de 2023, proferido por el juzgado promiscuo municipal de Caicedonia, dentro del proceso ejecutivo de la referencia, el título base de la ejecución no reúne los requisitos de ley, por no tratarse de una obligación clara, expresa y exigible actualmente; el despacho a su cargo accedió a la solicitud impetrada por el actor sin tener en cuenta de que se ha dado cumplimiento a la cláusula compromisoria suscrita en el contrato de

promesa de compraventa celebrado entre las partes, el día 19 de noviembre de 2021, en donde se estableció en la cláusula **“DECIMA TERCERA”** la obligación para los contratantes de acudir al tribunal de arbitramento o centro autorizado de conciliación, y en este caso quien estaba obligado a ello es el demandante el Señor Juan Carlos Rojas Bermúdez, ya que por parte de mi mandante no ha cedido al cambio ni alteración de ninguna de las cláusulas pactadas del contrato, las cuales continúan vigentes para las partes constituyéndose en ley para las mismas, lo que de hecho impidió al juez haber librado el mandamiento de pago.

2. Lo anteriormente dicho se comprueba ya que no existe documento que acredite la diligencia, ya que el actor no aporta ninguna prueba documental, o registro o actas de conciliación por centros autorizados donde se de constancia que las partes conciliaron sus diferencias, o un acto de no acuerdo conciliatorio, a fin de poder acudir ante la jurisdicción ordinaria tal como lo dispone la cláusula **“DECIMA TERCERA: CLAUSULA COMPROMISORIA- el presente contrato se registrará y será interpretado por las leyes de Colombia, y el domicilio de ejecución para efectos jurisdiccionales será el municipio de Caicedonia (Valle del Cauca). Toda controversia o diferencia relativa a este contrato deberá ser sometida a Resolución por parte de un centro de arbitraje o conciliación, intentando la conciliación o arbitramento. En caso de inasistencia o imposibilidad de acuerdo, la controversia se resolverá ante la jurisdicción ordinaria pertinente.”**
3. Es de agregar señor juez que el incumplimiento del contrato se dio por parte del demandante, omitiendo el pago en las fechas estipuladas en el contrato y después aduciendo que no era pertinente para el continuar con el negocio establecido en el presente contrato, alegando problemas económicos y familiares, lo cual nunca ha sido un hecho comprobado por mi mandante y que no ha aceptado.
4. En ese orden de ideas, con el debido respeto señor juez, no debió de haber procedido el mandamiento de pago en contra de mi mandante, toda vez que no se surtió los requisitos inmersos en el contrato el cual se encuentra vigente, tal como debía de haberse al acogido el demandado.

Numeral 5 “Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.”

Las cuales fundamento en la siguiente forma:

1. Como se mencionó anteriormente, el contrato tiene inmersa la cláusula la cual establece: **“DECIMA TERCERA: CLAUSULA COMPROMISORIA- ...Toda controversia o diferencia relativa a este contrato deberá ser**

sometida a Resolución por parte de un centro de arbitraje o conciliación, intentando la conciliación o arbitramiento. En caso de inasistencia o imposibilidad de acuerdo, la controversia se resolverá ante la jurisdicción ordinaria pertinente.”, requisito de procedibilidad indispensable para acudir a la jurisdicción ordinaria, el cual carece en el proceso de referencia, ya que no existe ningún acuerdo conciliatorio o diligencia adelantada por un tribunal de arbitramiento, no reuniendo los requisitos necesarios ya que es fundamental para la admisión, dado a lo estipulado en el artículo 90 del código general del proceso, “**ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA (...)** El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla...Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

Numeral 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.”

2. Quedando evidenciado que en el proceso de la referencia no se surtieron los requisitos establecidos por la ley y en el contrato vigente.

PRETENSIONES

1. Con fundamento en los hechos anteriormente expuestos me permito al señor juez con todo respeto se sirva declarar a favor de mi mandante mayor de edad y vecina de esta municipalidad y en contra de demandado el Señor Juan Carlos Rojas Bermúdez, probadas las excepciones previas del artículo 101 del Código General del Proceso, **Numeral “2. Compromiso o cláusula compromisoria y Numeral 5 Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.”**
2. Como consecuencia de lo anterior disponga cesar mandamiento de pago librado contra mi mandante el día proferido 18 de agosto de 2023 mediante auto No 821.
3. Sírvase condenar en costas de este proceso a la parte demandante y perjuicios causados tasado en la suma de 30.000.000
4. Sírvase archivar este proceso previo a la cancelación de su radicación en los libros respectivos.
5. Sírvase reconocer personería jurídica en la forma y términos del poder conferido.

PRUEBAS

Sírvase tenerse en cuenta como pruebas de las excepciones las siguientes

1. Contrato de promesa de compra y venta suscrito el 19 de noviembre de 2021, entre el señor Juan Carlos Rojas Bermúdez y Erika Viviana Cortes Correa.

DOCUMENTOS Y ANEXOS

5. Poder debidamente diligenciado
6. Contrato de promesa de compra y venta suscrito el 19 de noviembre de 2021, entre el señor Juan Carlos Rojas Bermúdez y Erika Viviana Cortes Correa.

PROCEDIMIENTO

Sírvase servir señor juez el procedimiento estipulado en el los artículos 100, 101, del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

NOTIFICACIONES

Las de mi apoderada las recibirá en el correo electrónico erivico1014@gmail.com celular: 3104206400, dirección calle 11 No 16-16 segundo piso, barrio Gutiérrez y Arango, Caicedonia Valle.

Las mías las recibiré en el correo electrónico jorge0342@hotmail.com celular: 3113152660, dirección calle 2 No 9-34 barrio el Surco, Caicedonia Valle.

Las del demandante en la carrera 6 No 12-85 de Mosquera, Cundinamarca, Celular 3112865051, correo electrónico juan.8522@hotmail.com

El apoderado del demandante en la calle 127 A No 53 a 45 Oficina 6-120, celular 3025313354, correo electrónico info@mandatosabogados.com



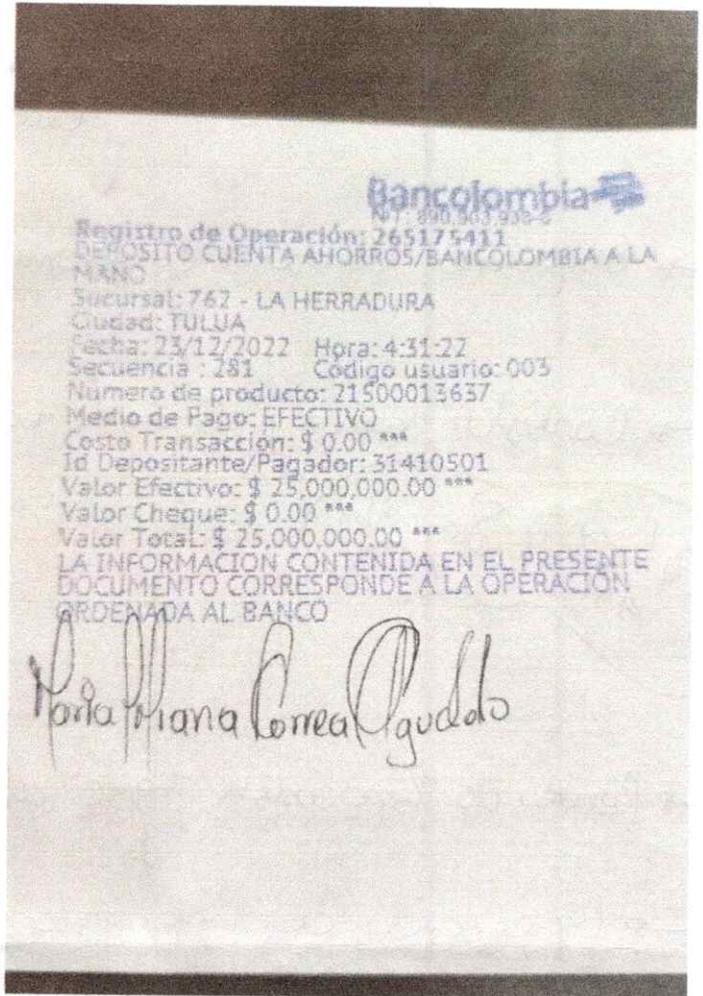
JORGE ELIECER CAMACHO ISAZA
C.C. 6209839 Caicedonia Valle
T.P. 54520 del C.S.J



Redeban
 JUL 05 2023 09:25:19 REMDES 9.80
 CORRESPONSAL
 BANCOLOMBIA
 BARRIO CENTRO CAICEDON
 RA 15 10 09 BARRIO CEN
 C. UNICO: 3007014778 TER: JAK27951
 FECLIB: 118918 RRN: 119386
 Producto: 04538004931
 TITULAR: JUAN AGUAS
 DEPOSITO APRO: 848566

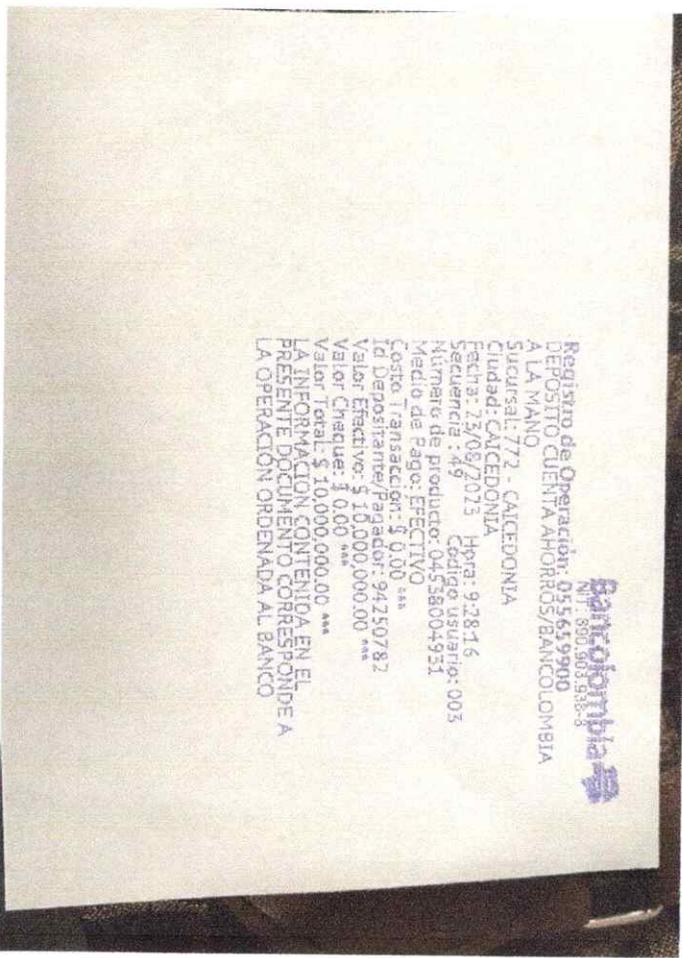
VALOR \$ 1.000.000
 TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE CUBRIRTE POR
 HACER ESTA TRANSACCION.
 Bancolombia es responsable por los servicios
 prestados por el CB. El CB no puede prestar
 servicios financieros por su cuenta. Verifique
 que la informacion en este documento este
 correcta. Para reclamos comuniquese al
 018000912345. Conserve esta tirilla como
 soporte.

*** CLIENTE ***



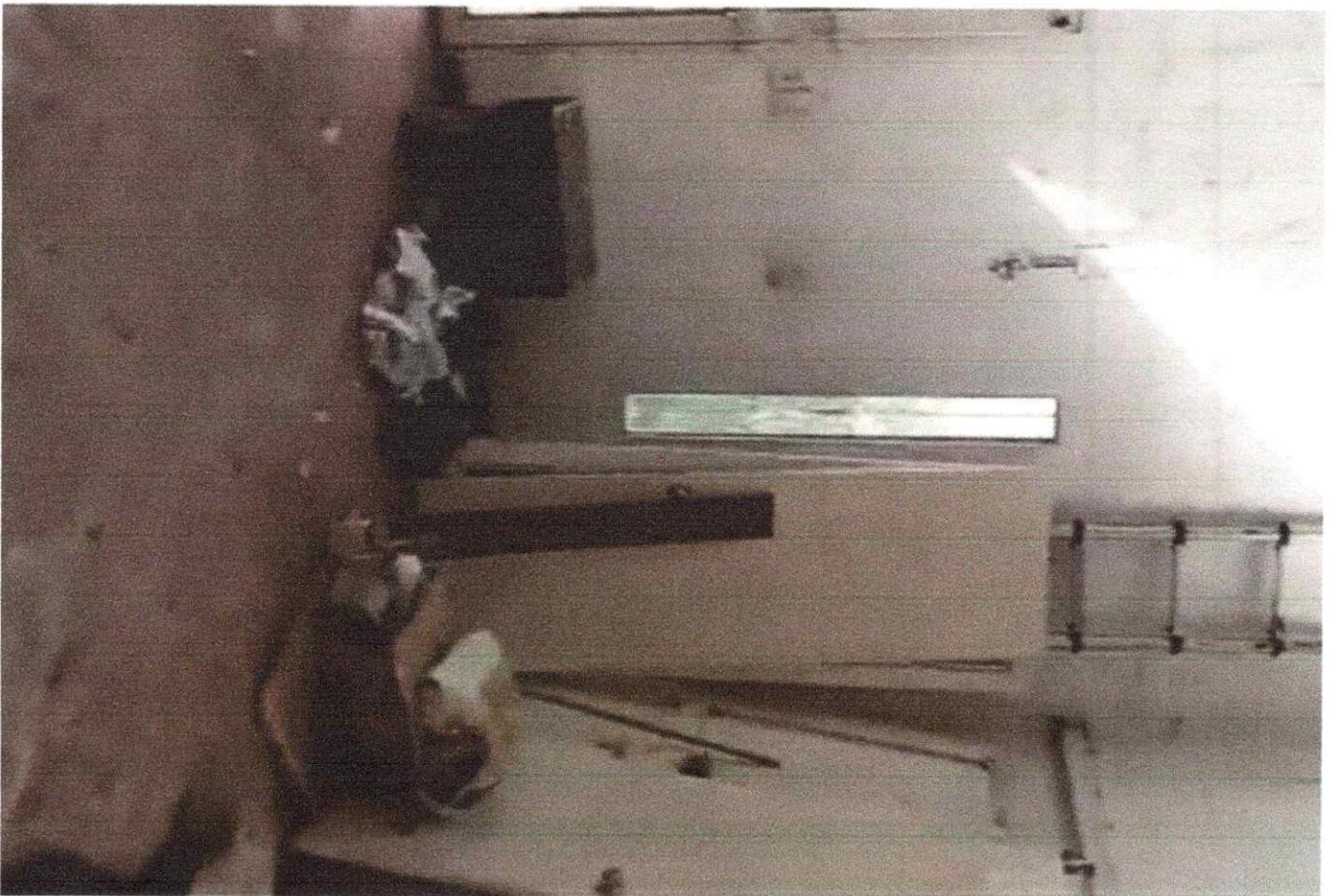
Bancolombia
 NIT: 800.903.930-2
 Registro de Operación: 265175411
 DEPOSITO CUENTA AHORROS/BANCOLOMBIA A LA
 MANO
 Sucursal: 767 - LA HERRADURA
 Ciudad: TULUA
 Fecha: 23/12/2022 Hora: 4:31:27
 Secuencia: 781 Código usuario: 003
 Numero de producto: 21500013637
 Medio de Pago: EFECTIVO
 Costo Transacción: \$ 0.00 ***
 Id Depositante/Pagador: 31410501
 Valor Efectivo: \$ 25.000.000.00 ***
 Valor Cheque: \$ 0.00 ***
 Valor Total: \$ 25.000.000.00 ***
 LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE
 DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACION
 ORDENADA AL BANCO

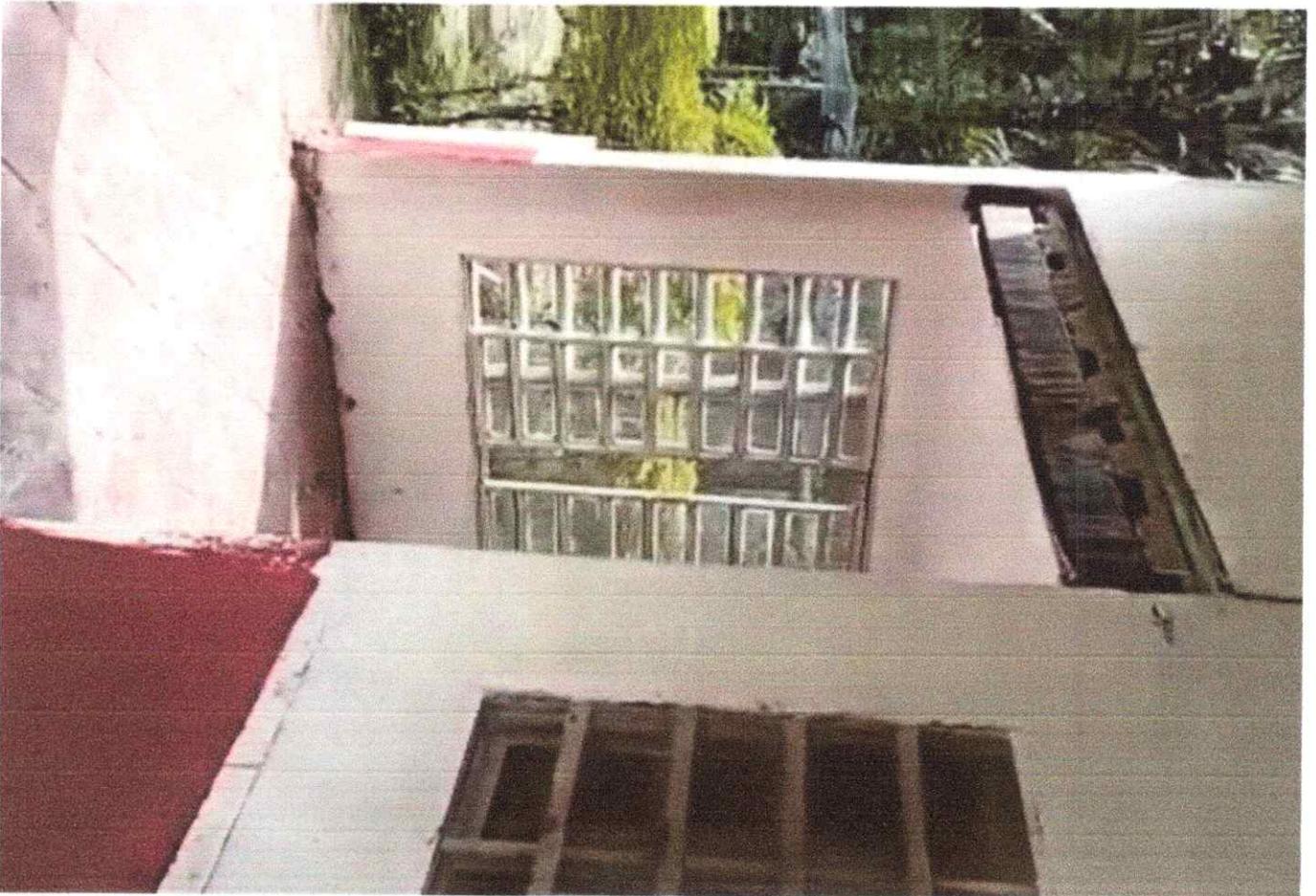
Maria Mariana Correa Guadalupe

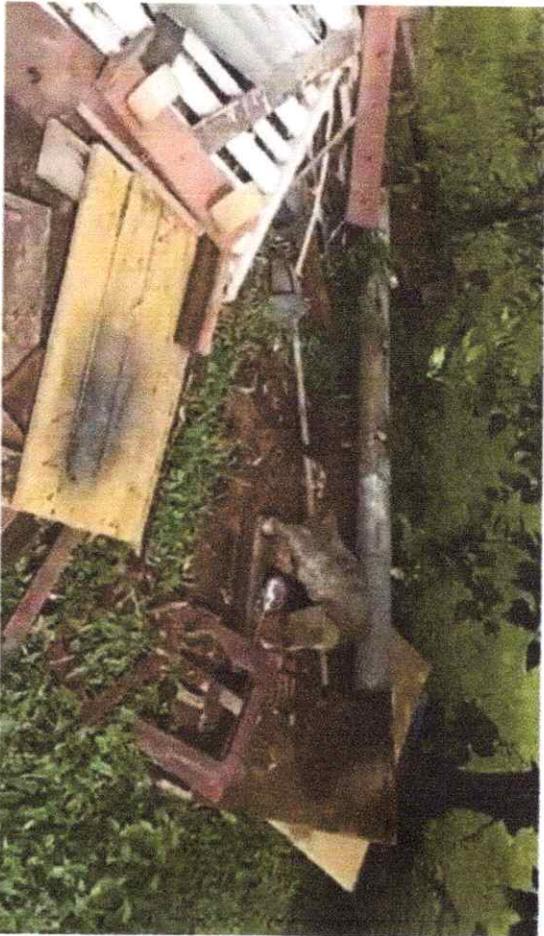
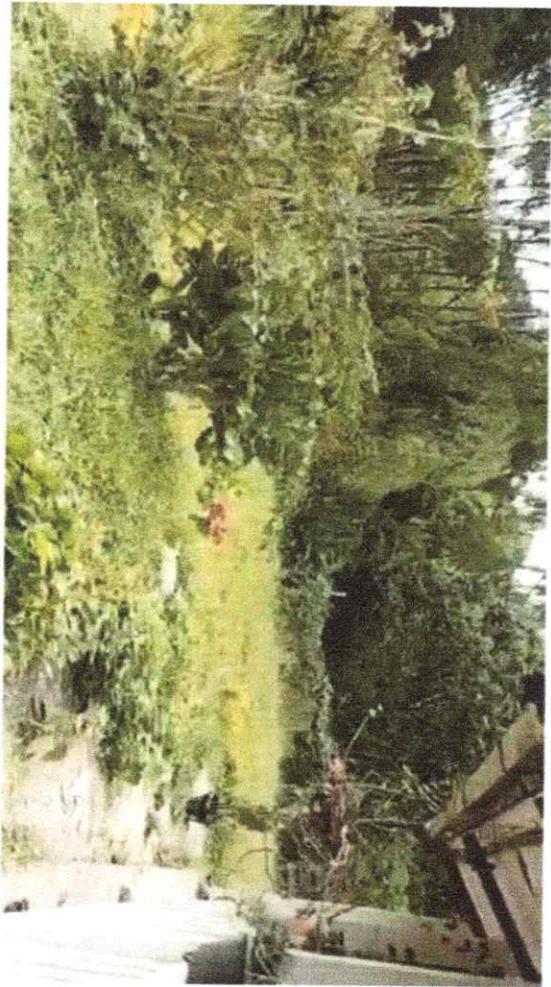


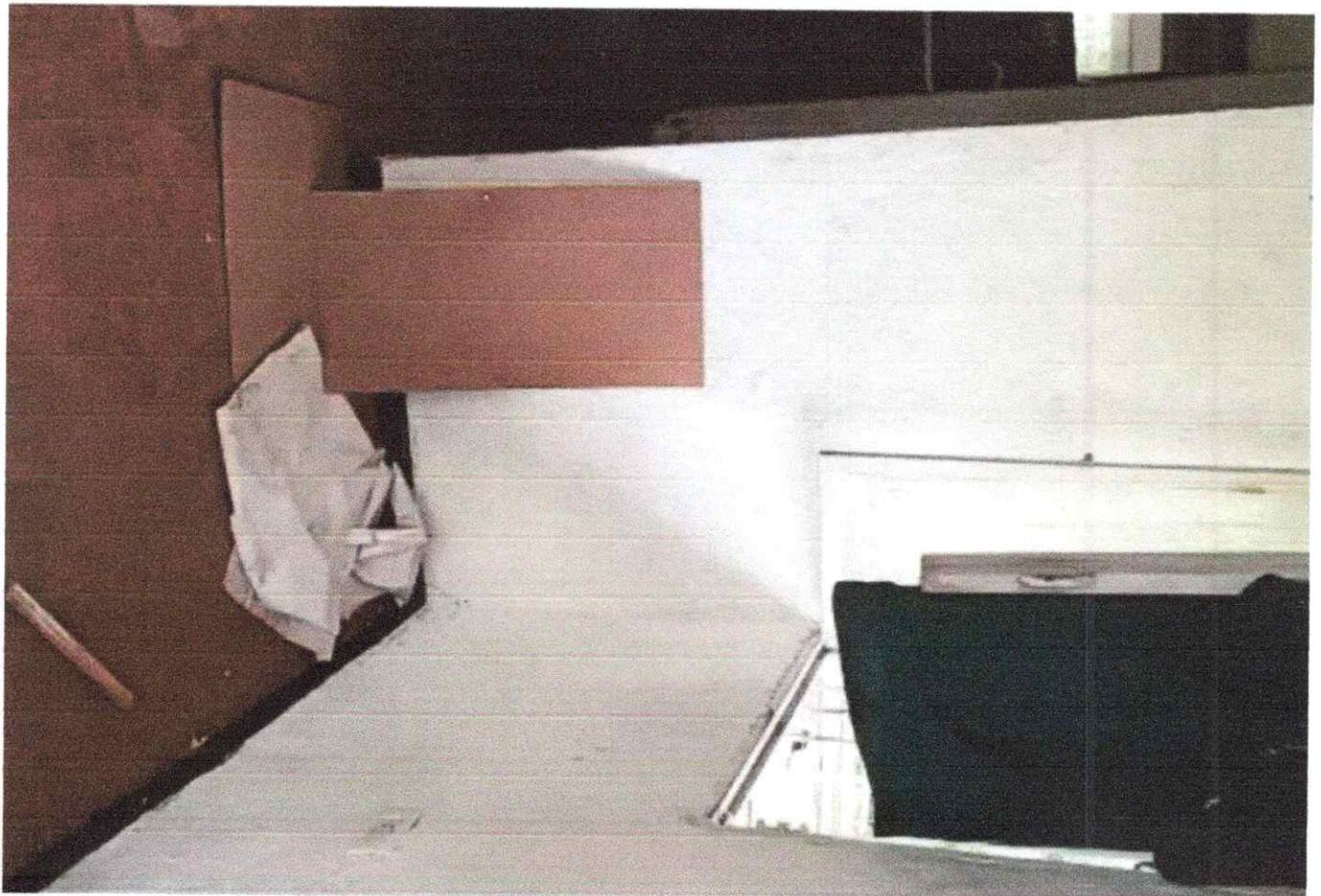
Bancolombia
 NIT: 800.903.930-2
 Registro de Operación: 055619900
 DEPOSITO CUENTA AHORROS/BANCOLOMBIA
 A LA MANO
 Sucursal: 772 - CAICEDONIA
 Ciudad: CAICEDONIA
 Fecha: 23/08/2023 Hora: 9:28:15
 Secuencia: 49 Código usuario: 003
 Numero de producto: 04538004931
 Medio de Pago: EFECTIVO
 Costo Transacción: \$ 0.00 ***
 Id Depositante/Pagador: 94250782
 Valor Efectivo: \$ 10.000.000.00 ***
 Valor Cheque: \$ 0.00 ***
 Valor Total: \$ 10.000.000.00 ***
 LA INFORMACION CONTENIDA EN EL
 PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE A
 LA OPERACION ORDENADA AL BANCO



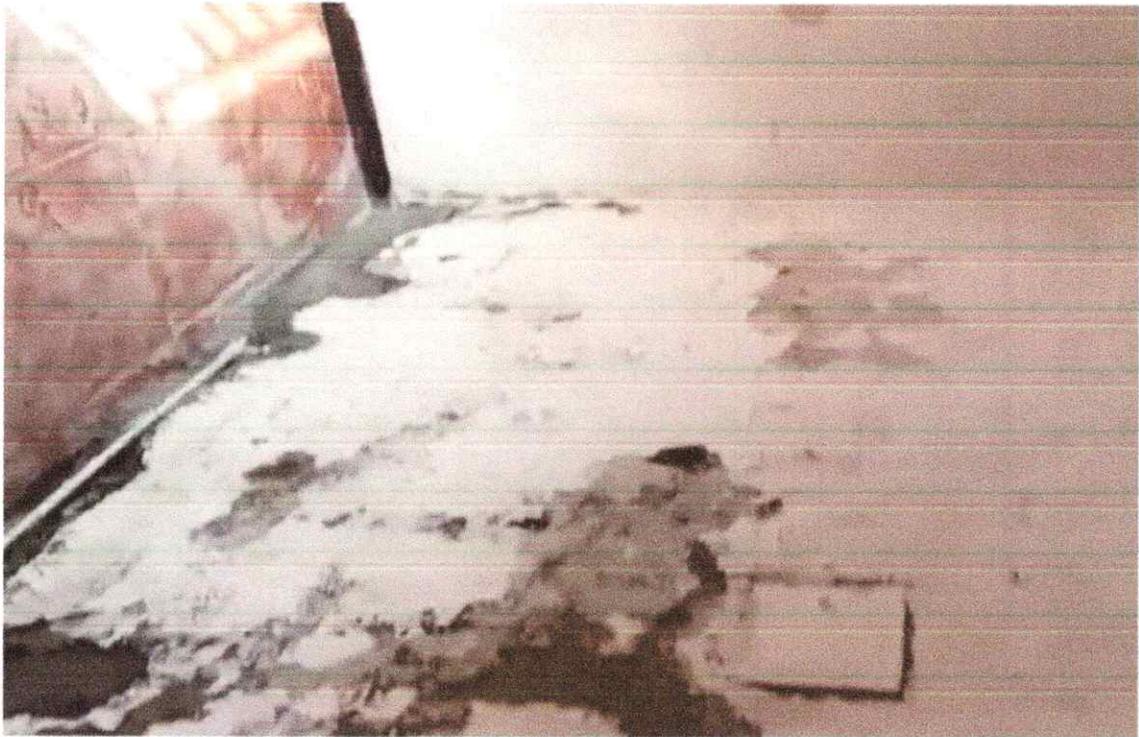
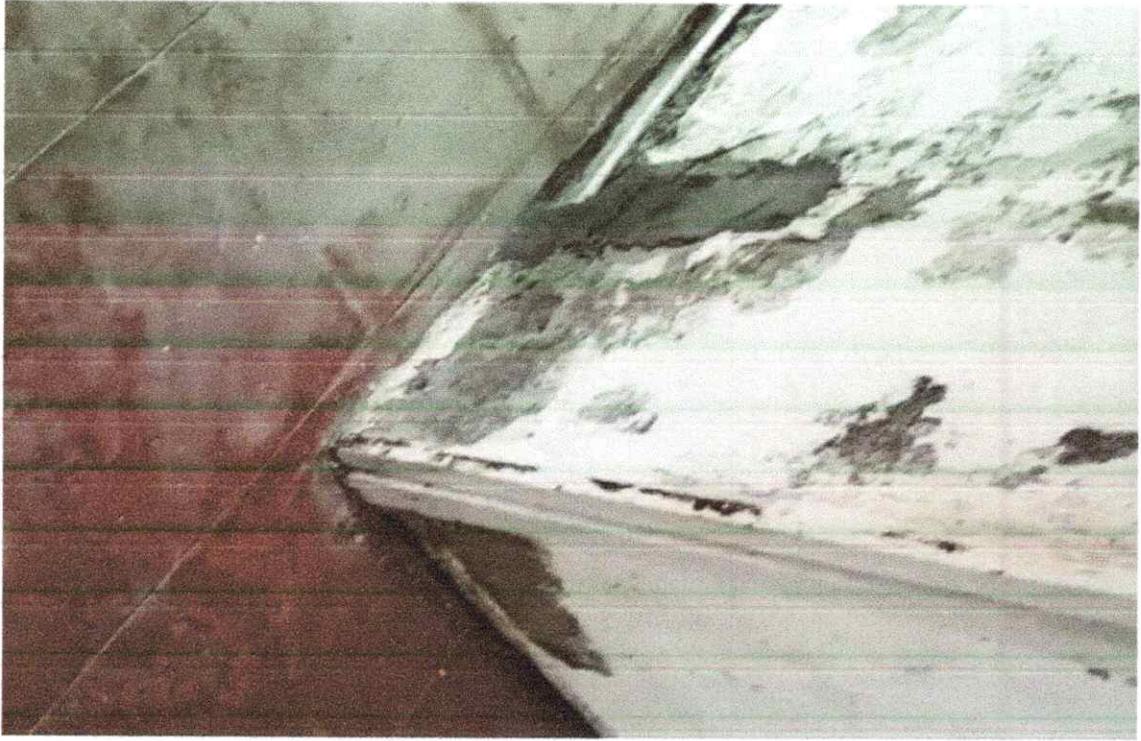




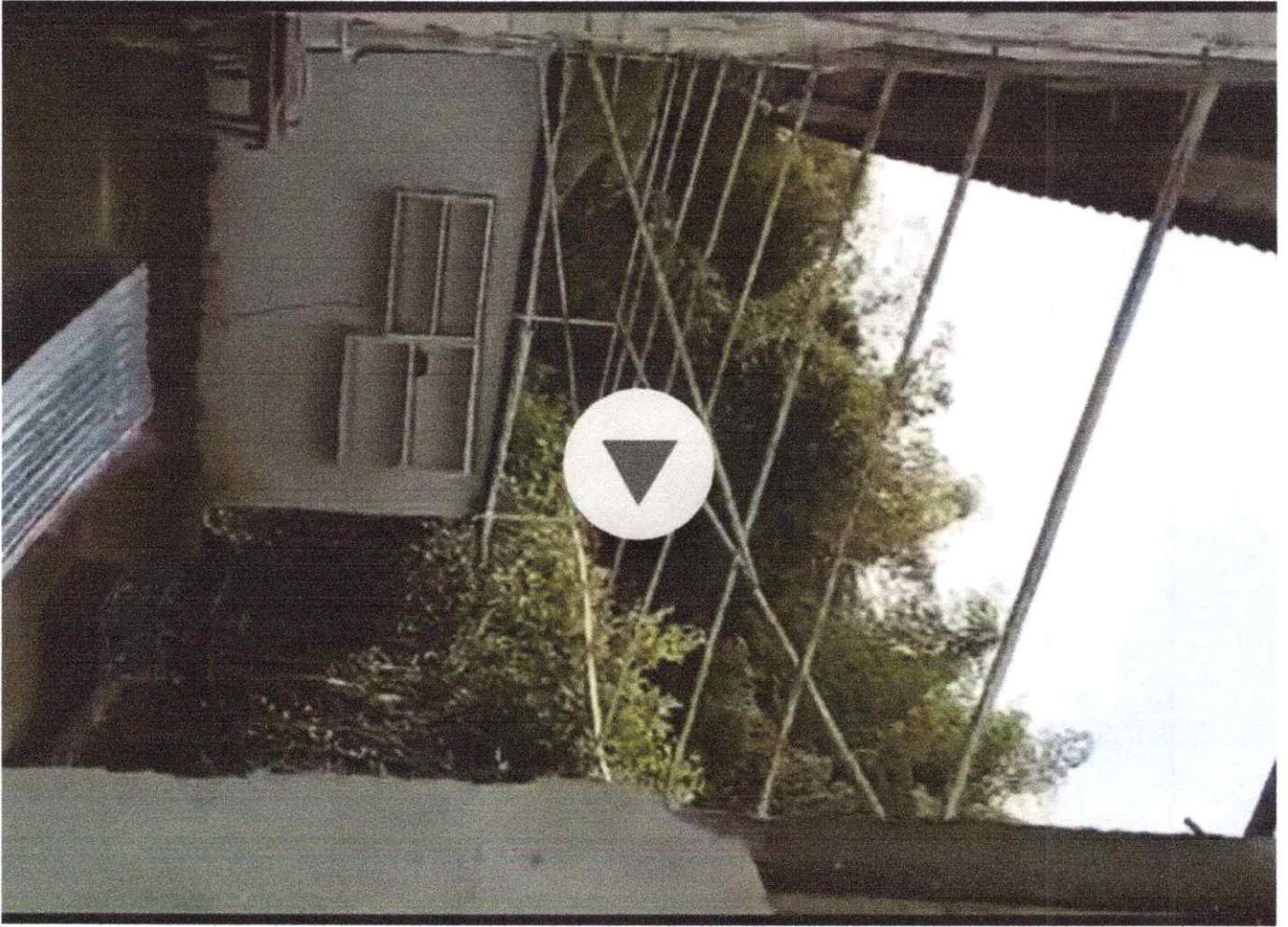


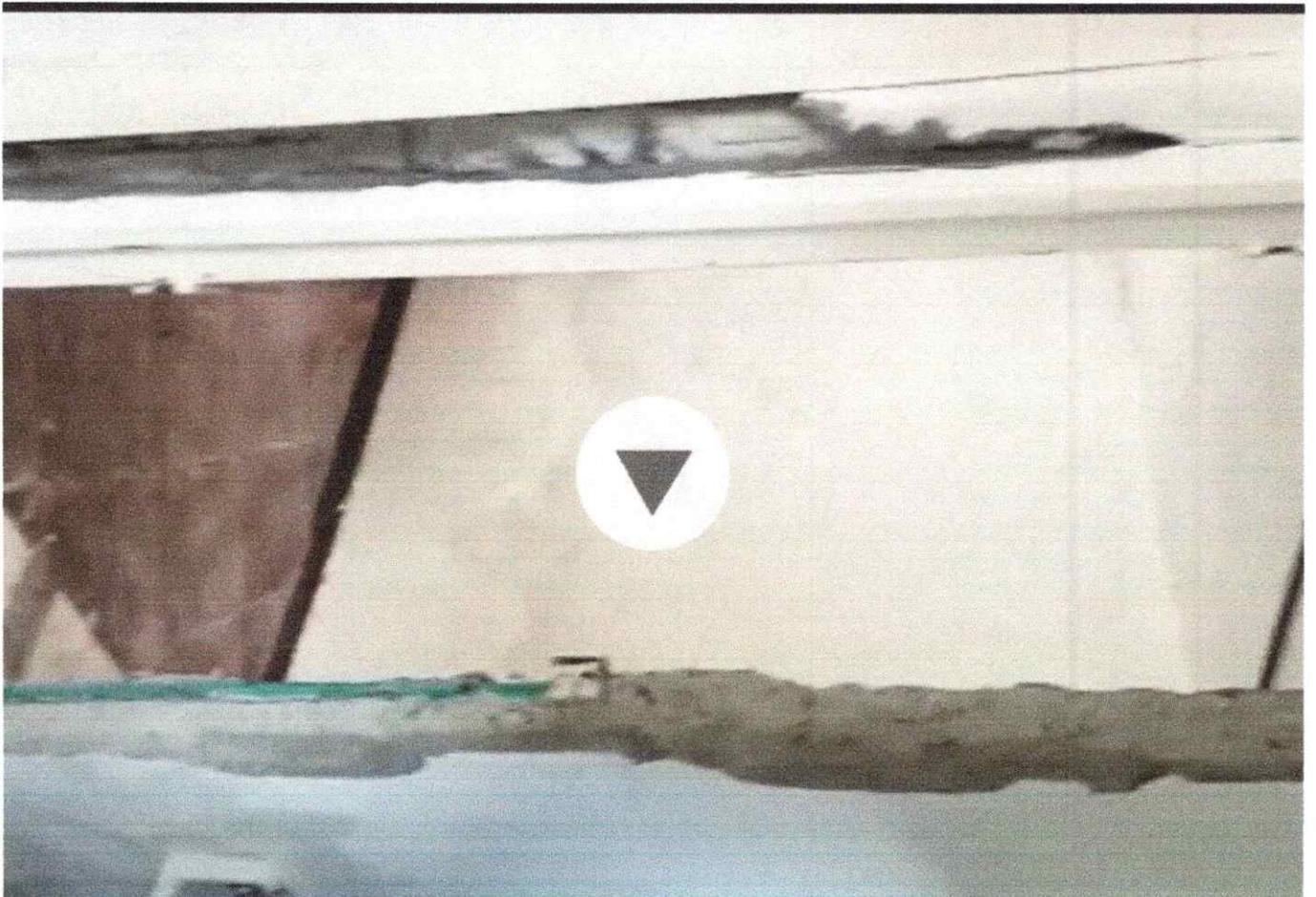
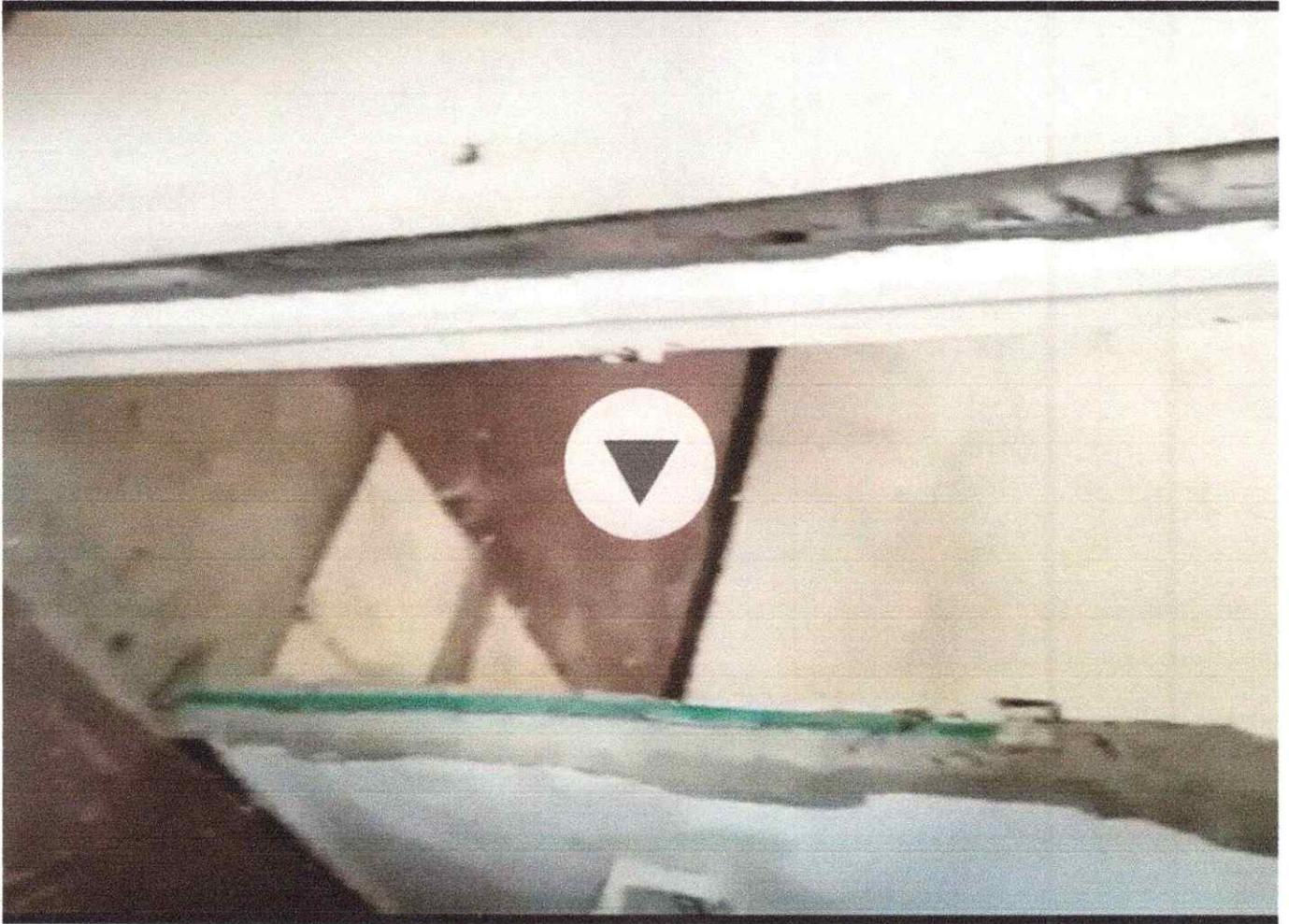








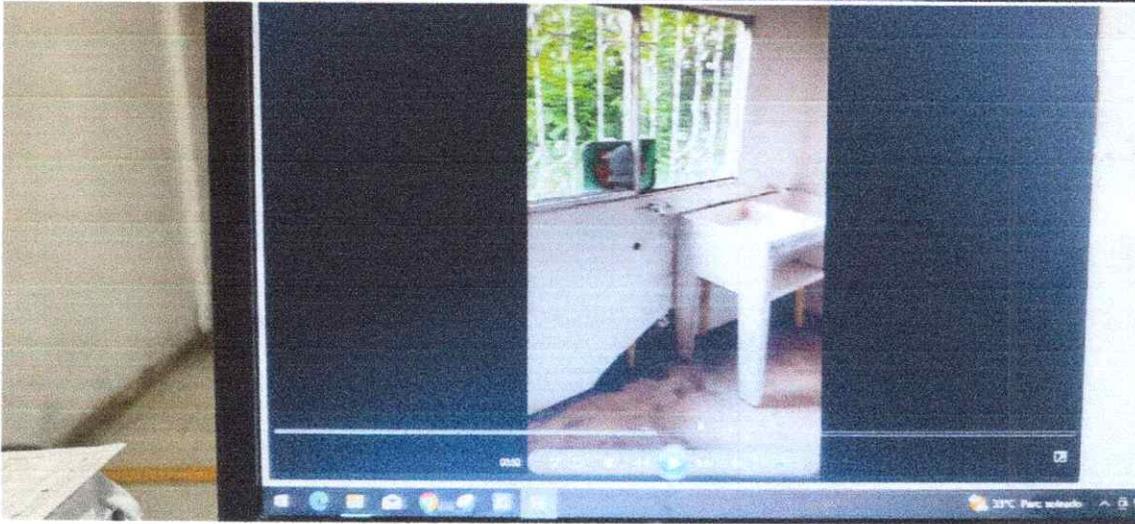


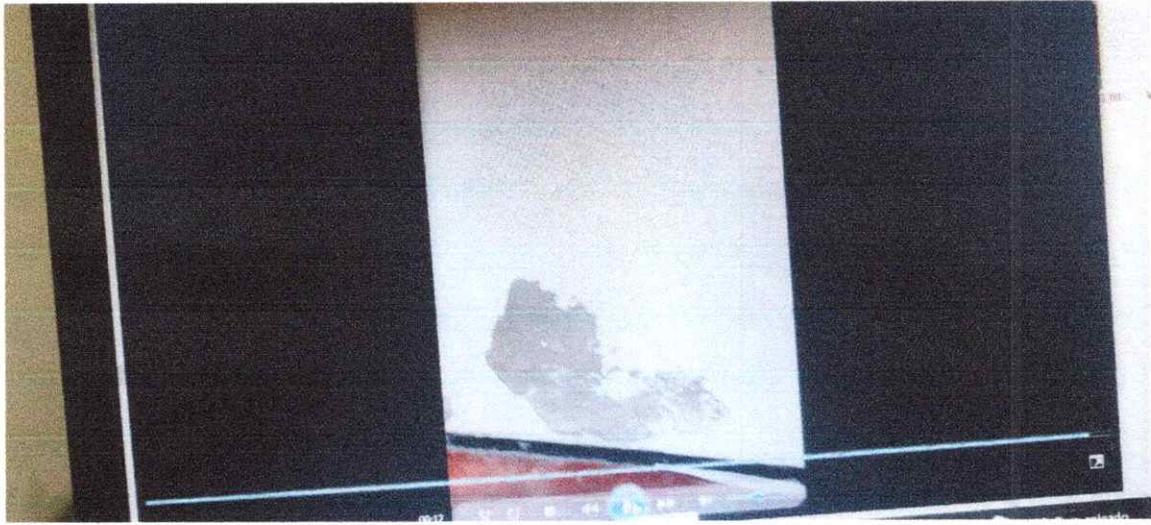


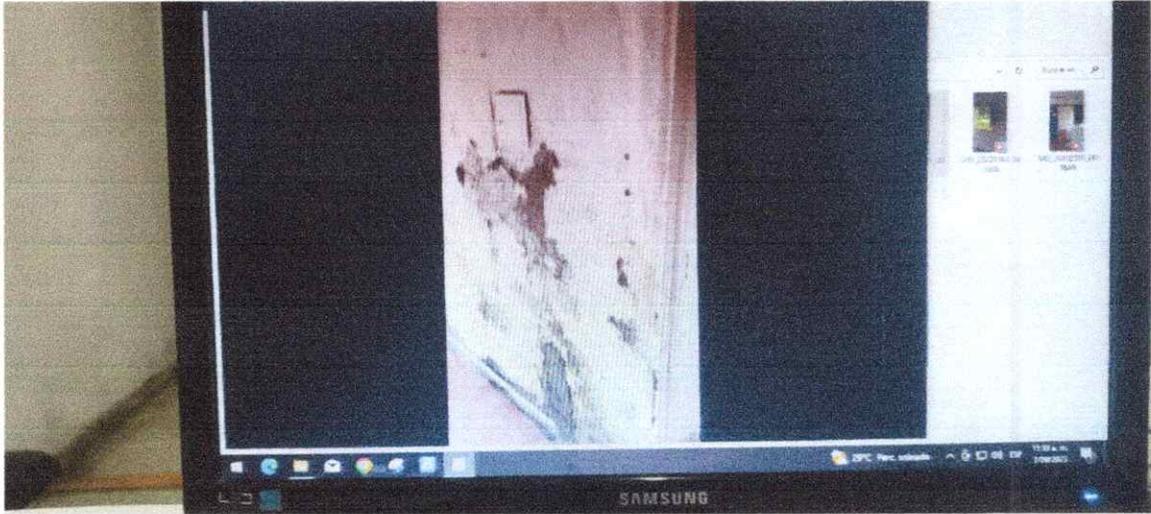














PROMESA DE COMPRAVENTA DE PREDIO RURAL

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber, la señora **ERIKA VIVIANA CORTES CORREA**, mayor de edad, vecina y residente en Caicedonia, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.115.189.493 de Caicedonia quien en este acto y en adelante y para todos los efectos se denominará como **EL PROMITENTE VENDEDOR**, **MARIA LILIANA CORREA AGUDELO**, mayor de edad, vecina y residente en Caicedonia, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.410.501 de Cartago, quien en este acto y en adelante y para todos los efectos se denominará como **LA USUFRUCTUARIA** y el señor **JUAN CARLOS ROJAS BERMÚDEZ**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.920.214 expedida en Bogotá D.C., quien para estos efectos se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas:

PAGE
1

PRIMERA – OBJETO. - **EL PROMITENTE VENDEDOR** promete vender **AL PROMITENTE COMPRADOR**, quien promete comprar a aquel el derecho pleno de dominio y posesión material, del cual el primero es titular sobre el inmueble que se describe a continuación:
LOTE CON UNA EXTENSIÓN DE 2.145,80 METROS CUADRADOS, identificado como LOTE 5 ubicado en el área rural del Municipio de Caicedonia, Departamento del Valle de Cauca, y con especificaciones y linderos precisos contenidos en la escritura pública No. 3353 del 30 de diciembre de 2006 de la Notaría 3 de Armenia. **PARÁGRAFO 1.-** No obstante, las cabidas y linderos determinados, la venta se hará como de cuerpo cierto e incluirá todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres establecidas natural y legalmente. **PARÁGRAFO 2.- EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta haber identificado las especificaciones, calidades, condiciones, extensión superficial y arquitectura del inmueble objeto de este contrato, de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características.

SEGUNDA – TRADICIÓN Y DOMINIO. - garantiza **EL PROMITENTE VENDEDOR** que el inmueble objeto del presente contrato es o será de su plena y exclusiva propiedad, el cual adquirió la nudo-propiedad por escritura pública número 489 del 8 de septiembre de 2017 de la Notaría Única de Caicedonia, por compraventa hecha a **LA USUFRUCTUARIA MARIA LILIANA CORREA AGUDELO** instrumento debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla, al folio de matrícula inmobiliaria No. 382-25057

TERCERA – SANEAMIENTO. Sobre el inmueble prometido recaen las siguientes limitaciones: **A) LIMITACIÓN AL DOMINIO – RESERVA DE DERECHO DE USUFRUCTO** constituida a favor de la Señora **MARIA LILIANA CORREA AGUDELO**, mediante escritura 489 del 8 de septiembre de 2017 de la Notaría Única de Caicedonia. **B) SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO ACTIVA** constituida a favor de la **ASOCIACIÓN DE MUJERES CABEZA DE FAMILIA ASOMUJERES** según escritura No 518 del 25 de febrero de 2003, instrumento debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla, al folio de matrícula inmobiliaria No. 382-25057. **C) Contrato de arrendamiento de vivienda rural vigente hasta el 31 de diciembre de 2021.** **PARÁGRAFO:** con exclusión de lo manifestado en precedencia **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que el inmueble prometido en venta se encuentra libre de cualquier otra limitaciones y/o gravámenes a la propiedad tales como censos, anticresis y arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, demandas civiles registradas, embargos judiciales y que en todo caso que pudiera afectar el derecho de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios o por evicción que afecten el inmueble, causados antes de la presente escritura

NOTIA
LUGAR
AVG 17

CUARTA - PRECIO. - Que el precio convenido para el inmueble cuya venta se promete es **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000)** suma que pagará el **PROMITENTE COMPRADOR** de la siguiente forma

1.- PRIMERA CUOTA: La suma de **CIENT MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)** recibidos en efectivo a la firma de esta Promesa al día 19 de noviembre de 2021.

2.- SEGUNDA CUOTA. La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)** el día 10 de enero de 2022

3.- TERCERA CUOTA. La suma de **CIENT MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)** el día 20 de abril de 2022

PAGE

QUINTA. - ENTREGA MATERIAL. Se pactó como fecha para la entrega material del inmueble prometido en venta el día 10 de enero de 2022, fecha coincidente con el término del pago de la segunda cuota contemplado en la cláusula 4.2. En la fecha dispuesta **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará la entrega material del inmueble prometido en venta, garantizando, a partir de esa fecha, el uso y goce pleno del bien a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** o sus dependientes.

SEXTA. - INCUMPLIMIENTO. En caso de incumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente contrato, las partes se someten a las siguientes sanciones pecuniarias: **A) RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Por cualquier razón imputable a cualquiera de las partes que impidan la ejecución del presente contrato, y previa declaración justificada por la parte imposibilidad, se resolverá el presente contrato, volviendo las cosas al estado anterior al acuerdo inicial, en ese sentido, las partes deberán:

1.- EL PROMITENTE VENDEDOR, devolverá las sumas recibidas por concepto de precio. Si el incumplimiento proviene del **PROMITENTE COMPRADOR**, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá deducir a su favor a título de indemnización del 10% del valor total pactado en el presente contrato. Si el incumplimiento proviene del **PROMITENTE VENDEDOR**, además del precio deberá entregar a título de indemnización el equivalente al 10% del valor total pactado en el presente contrato.

2.- EL PROMITENTE COMPRADOR, devolverá la tenencia del inmueble, **absteniéndose de realizar mejores hasta el pago total del presente contrato.**

PARÁGRAFO ÚNICO: La parte cumplida deberá declarar el incumplimiento de la contraparte mediante comunicación escrita remitida a la dirección de notificación electrónica o física, en la que se referencie la causa del incumplimiento debidamente soportada.

SÉPTIMA. - OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO: de conformidad con las limitaciones al dominio declaradas y reconocidas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y la interviniente **USUFRUCTUARIA** se obligan a:

1.- CONCENTRAR la propiedad plena del dominio en cabeza de la **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante la renuncia al usufructo por parte de la **USUFRUCTUARIA** o cualquier otro instrumento legal y efectivo que permita la consolidación del derecho de dominio que se promete transferir al **PROMITENTE COMPRADOR**. Para cumplir la obligación deberán perfeccionar el negocio jurídico a lugar, de manera previa o concomitante a la celebración del contrato de compraventa prometido.

2.- La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar el predio sin arrendatarios que se encuentren residenciados o explotando económicamente el predio prometido en venta, por lo tanto, la **PROMITENTE VENDEDORA** tendrá plazo hasta el día convenido para realizar la entrega material para dar por terminado los contratos de arrendamiento vigentes y obtenga la restitución de la tenencia absoluta del inmueble, con la finalidad de entregarlo al **PROMITENTE COMPRADOR** sin inquilinos o

21/11/21
2021

limitaciones en sus derechos reales.

OCTAVA. - CELEBRACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO. - Las partes convienen en otorgar la correspondiente escritura de compraventa en la NOTARÍA ÚNICA de Caicedonia, el día 20 de abril de 2022, de manera concomitante al recibo de la cuota del precio establecida en la cláusula 4.3 de este contrato.

NOVENA - PRÓRROGA. - Los plazos para el otorgamiento de la escritura pública de compra venta, los de pago de los valores del negocio jurídico y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito.

DÉCIMA. - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la escritura de compraventa serán sufragados por partes iguales entre **EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR**. Los gastos generados por impuesto de retención en la fuente serán por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** y aquellos que demande el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

DÉCIMA PRIMERA. - MÉRITO EJECUTIVO. - Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas, por ende, renuncian a los requerimientos judiciales para su constitución en mora.

DÉCIMA SEGUNDA. - CESIÓN. - Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

DÉCIMA TERCERA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA. El presente contrato se regirá y será interpretado con las leyes de Colombia, y el domicilio de ejecución para efectos jurisdiccionales será el municipio de Caicedonia (Valle del Cauca). Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, deberá ser sometida a resolución por parte de un Centro de Arbitraje o conciliación intentando la conciliación o arbitramento. En caso de inasistencia o imposibilidad de acuerdo, la controversia se resolverá ante la jurisdicción ordinaria pertinente.

DÉCIMA CUARTA. - NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos de esta promesa de compraventa, las direcciones de notificación de **EL PROMITENTE COMPRADOR, LA PROMITENTE VENDEDORA y la USUFRUCTUARIA** serán las siguientes:

EL PROMITENTE VENDEDOR en la calle 11 No. 16- 16 Tercer piso Caicedonia, correo electrónico: erivico1014@gmail.com, teléfono: 3104206400

LA USUFRUCTUARIA en la Calle 11 No. 16- 16 Segundo Piso, correo electrónico: erivico1014@gmail.com teléfono: 3103746060

EL PROMITENTE COMPRADOR en la Transversal 79 h No. 14 Sur de Bogotá D.C., juan.8522@hotmail.com.

Para constancia el presente contrato se firma en el municipio de Caicedonia, Valle del Cauca, a los

NIC
19
20

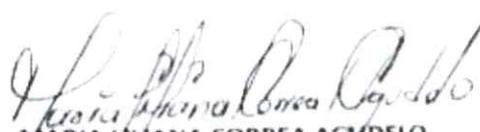
diecinueve (19) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, en dos ejemplares del mismo valor cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

EL PROMITENTE VENDEDOR


ERIKA VIVIANA CORTES CORREA
C.C. No. 13.115.719.493 Caicedonia
TELÉFONO: 3104206400
DIRECCIÓN: Calle 11 No 16-16 Tercer piso

PAGE

LA USUFRUCTUARIA


MARIA LILIANA CORREA AGUDELO,
C.C. No. 31.410.501 Cartago
TELÉFONO: 3103746068
DIRECCIÓN: Calle 11 No 16-16 Segundo piso

EL PROMITENTE COMPRADOR


JUAN CARLOS ROJAS BERMUDEZ,
C.C. No. 80.920.214 expedida en Bogotá D.C.,
TELEFONO:
DIRECCION:

DILIGENCIA 20 NOV 2021

EN CAICEDONIA V. **ELITE VIVIANA**

CONFRONTO DE **Carles Correa - Maria litana Correa Aguilar**

Juan Carlos Rojas Blumelt

CON C. Nos. **LUS 189.493 - 31.420.502 - 80920214**

EN EN **Caicedonia - Cartago - Bogota**

Y MANIFIESTO DE **ANTE DOCUMENTO**

ESTADO DE **ANTE LOS**

ACTOS **ANTE QUE**

ANTECEDENTES **ANTE DO FFE**

+ *[Signature]*

+ *[Signature]*

+ *[Signature]*

NOTARIA UNICA
 CAICEDONIA
 ALDA LUZ GONZALEZ GONZALEZ
 NOTARIA

Maderas y Materiales

CHOCO

MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

LUZ NELCY GÓMEZ GÓMEZ - NIT. 29.331.125-8

Calle 6a. N° 13-56 - Cel. 314 863 2294 Caicedonia V.

Fecha, _____

N° 0019

Nombre: Ana Cortes

Dirección: _____

CANT.	DESCRIPCIÓN
1	Escalera Metálica 210000
4	Seguetas 24000
1	Kashilo 22000
2	Mts 20000
3	palushé 36000
2	Muchilos 42000
2	Comederos 60000
1	Pulidora 180800
	594800

FIRMA, _____

Maderas y Materiales

CHOCO

MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

LUZ NELCY GÓMEZ GÓMEZ - NIT. 29.331.125-8

Calle 6a. N° 13-56 - Cel. 314 863 2294 Caicedonia V.

Fecha, _____

N° 0016

Nombre: Firma Cortes

Dirección: _____

CANT.	DESCRIPCIÓN	
1	Buggy	210000
2	Pales con cabo	56000
2	Palm	59000
2	a Jordon	60000
2	Machetes	40000
4	hmas	70000
4	destornillador	32000
1	Hoyadora	68000
1	Pica	65000

FIRMA, _____

\$610000

Parque Lote 5. - Villamaria
 chalet de John Cuyar 3104206400.
 No.

CUENTA DE COBRO <input type="checkbox"/>	REMISIÓN <input type="checkbox"/>	PEDIDO <input checked="" type="checkbox"/>	RECIBO DE PAGO <input type="checkbox"/>
VENDIDO A: Firma Café Comera		FECHA:	
DIRECCIÓN:		NIT.:	
CIUDAD:	TELÉFONO:	VENDEDOR:	

CANT.	DESCRIPCIÓN	PRECIO	VALOR
35	toros fragia.	9800	343.000
4	Interruptor S2.	10600	42.400
19	Interruptor M.	8000	152.000
3	Interruptor S3	13500	40.500
31	lamparas fluorescentes.	61.900	1.918.000
4	Calderado N° 12' fols	270.000	10.80.000
3	Lamparas LED	32.000	96.000
2	Sanitarios en Piece Blanco	449.925	899.850
2	Lavamanos en Piece. Blanco	129.900	259.800
1	Sanitario Dual Blanco.	407.900	407.900
3	Juegos de Baños Lavamanos	72.800	218.400
12	Tejadeta 25x50 Belsa Cere 12 metros.	89.900	2.157.600
		—	←
10	Porcelanica Eucalypto Care.	51.832.	518.320
6	Pegador 4 25 Kilo.	39.900	239.400

CONDICIONES DE PAGO: Financ. - Ferreteria	SUB-TOTAL
<h1 style="margin: 0;">Ferrozar</h1> <h2 style="margin: 0;">CANCELADO</h2>	
	TOTAL ➔

No.

CUENTA DE COBRO <input type="checkbox"/>	REMISIÓN <input type="checkbox"/>	PEDIDO <input checked="" type="checkbox"/>	RECIBO DE PAGO <input type="checkbox"/>
VENDIDO A: Fricka Cortés Compa.		FECHA:	
DIRECCIÓN:		NIT.:	
CIUDAD:	TELÉFONO:	VENDEDOR:	

CANT.	DESCRIPCIÓN	PRECIO	VALOR
2.	Fragua. x 10kg.	59900	119800
100	Ladillos	1300	130.000
7.	Molho Cemento 50kl.	30.000	210.000
3	Arera "metro"	110.000	330.000
3	Estuco .25 kg. Corona	37.200	111.600
3	Estucobras .2kg	34.900	104.700
6	Pintura blanca Mayor x 5.	378.900	2'273'400
1	Esmalte interior x 5 gal.	402.900	402.900
6	Tines x 36.000 ml.	120.000	720.000
9	Panillo de 1/2.	27.500	247.500
1	Plataforma	35.000	35.000
4	Placa Electrodo	45.000	180.000
8	Fil cuadrado 1 p.	48.000	384.000
18	Foja Fine Ondulada.	49.000	882.000
	Armas. Paqe x 1000	160.000	160.000

CONDICIONES DE PAGO

Ferrozar
CANCELADO

SUB - TOTAL

TOTAL

14664.000

Quest

1' Abono \rightarrow 5.800.000. 17/Sun/22.

2' Abono \rightarrow 2'000.000 12/Sep/22.

3' Abono \rightarrow 3.600.000 5/Oct/22.

Payo \rightarrow Nov. 2012 \$ 3.264.070.

CANCELADO

CUENTA DE COBRO

PEDIDO

COTIZACIÓN

REMISIÓN

MES	DIA	AÑO
4	22	22

CLIENTE	Frika Coites	TEL.
DIRECCIÓN	Crr 14 #15-22	

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
	GUADANA		89000
	TOYAMA		
	CON TODOS LOS		
	ASE SOLIDOS		
	1 AÑO GARANTIA		
	FUMIGADORA →		328.00
	ROYOL		
	1 AÑO GARANTIA		
RECIBÍ.		TOTAL \$	

Este documento se asimila a una letra de Cambio para todos los efectos legales. Artículo N° 774 Código de Comercio

585000

Caicedonia, 22 de julio 2022

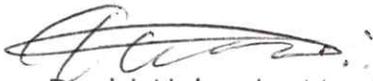
Señora
Erika Viviana Cortes Correa
Asunto: mano de obra "paraíso casa 5"

David Alejandro Machado Vásquez, identificado con cedula de ciudadanía No 1.094.980.210 expedida en Caicedonia, me permito presentar la siguiente factura para arreglos varios los cuales presenta el chalet No 5 del paraíso, Caicedonia Valle.

Mano de obra por valor de \$ **14.000.000**

Pegar y soldar puerta principal
Pegar y soldar puertas de la casa internas y externas, 7 puertas
Pegar y soldar 5 ventanas de la casa
Organizar circuitos eléctricos dañados
Pegar enchapar y adecuar en su totalidad los tres baños
Plancha de 10 cm en el baño exterior
Adecuación techo casa, y techo exterior
Pintar casa en su totalidad parte interna y externa
Resanar y estucar paredes dañadas y las que lo requieran
Levantamiento de 4 de 60 cm muros nuevamente
Retiro de escombros
Hidráulica sanitara aguas negras (3)
Lavaplatos y enchape de cocina
Enchape de cocina por 10 metros
Pegacol
Fragua
Separadores de baldosa
Techo interno y externo
Estructura de techo externo
Adecuación del techo externo
Resanado y pintada de la placa del techo interno

Cordialmente



David Alejandro Machado Vásquez.

10 94980210