

RAMA JUDICIAL  
JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE  
CALI- VALLE

CONSTANCIA

Se corre traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito presentadas por el apoderado judicial de la parte demandada. Se fija por el término de Cinco (5) días. Corriendo los días 14, 15, 16, 17 y 20 de febrero de 2023.

JOHANA ALBARACIN CASTRO  
Secretaria

RAD: 2022-264

**Fwd: Contestación de la demanda - Rad 760013103007 2022-00264-00**

Felipe Giraldo Silva &lt;fgsserviciosjuridicos@gmail.com&gt;

Mié 18/01/2023 11:50

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali &lt;j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

**JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI**Correo electrónico [j7cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j7cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)Señor Juez, Doctor **LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA**

E. S. D.

<b>Radicación</b>	760013103007 2022-00264-00		
<b>Proceso</b>	Verbal de incumplimiento de contrato		
<b>Asunto</b>	Contestación de la demanda		
<b>Auto admisorio</b>	Interlocutorio No. 1036 del 13 de octubre de 2022		
<b>Demandante</b>	<b>Nombre</b>	<b>C.C.</b>	
	Max Weinberg Jaramillo	16.749.855	
<b>Email</b>	<a href="mailto:maxweinbergcolombia@gmail.com">maxweinbergcolombia@gmail.com</a>		
<b>Apoderado</b>	<b>Nombre</b>	<b>C.C.</b>	<b>T.P.</b>
	Gustavo Alejandro Gironza Villalba	14.637.184	265.079 del C.S.J.
<b>Email</b>	<a href="mailto:gusalgiro@hotmail.com">gusalgiro@hotmail.com</a>		
<b>Demandados</b>	<b>Nombre</b>	<b>C.C.</b>	
	María Clara Giraldo Fernández	29.562.382	
	Annuar Karam Naranjo	16.761.809	
<b>Email</b>	Del señor Annuar Karam Naranjo: <a href="mailto:karamannuar7@hotmail.com">karamannuar7@hotmail.com</a>		
<b>Apoderado</b>	<b>Nombre</b>	<b>C.C.</b>	<b>T.P.</b>
	William Felipe Giraldo Silva	94.312.444	102725 del C.S.J.
<b>Email</b>	<a href="mailto:FGSserviciosjuridicosgmail.com">FGSserviciosjuridicosgmail.com</a>		

Respetado Juez, Secretario(a), Funcionarios(as) Judiciales y Parte Demandante, cordial saludo.

Actuando en mi calidad de apoderado del demandado, señor **ANNUAR KARAM NARANJO**, tal y como consta en el poder que aportamos anexo; por medio del presente escrito, me dirijo respetuosamente ante el Despacho a su cargo con el propósito de dar contestación a la demanda, para el efecto adjunto envió:

- Contestación de la demanda.
- Poder conferido por el demandado señor ANNUAR KARAM NARANJO.

- Constancia de otorgamiento del poder – Mensaje de datos.
- Copia de la tarjeta profesional del suscrito apoderado.
- Certificado de tradición del apartamento objeto de este proceso.
- La escritura pública de compraventa número 6727 otorgada el 7 de diciembre de 2022 en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali.

Le ruego al Despacho se sirva tener por contestada la demanda por parte del demandado ANNUAR KARAM NARANJO.

Atentamente.

**WILLIAM FELIPE GIRALDO SILVA**

Apoderado judicial del señor **ANNUAR KARAM NARANJO**

**JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI**

Correo electrónico [j7cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j7cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Señor Juez, Doctor **LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA**  
E. S. D.

<b>Radicación</b>	760013103007 2022-00264-00		
<b>Proceso</b>	Verbal de incumplimiento de contrato		
<b>Asunto</b>	Contestación de la demanda		
<b>Auto admisorio</b>	Interlocutorio No. 1036 del 13 de octubre de 2022		
<b>Demandante</b>	<b>Nombre</b>	<b>C.C.</b>	
	Max Weinberg Jaramillo	16.749.855	
<b>Email</b>	<a href="mailto:maxweinbergcolombia@gmail.com">maxweinbergcolombia@gmail.com</a>		
<b>Apoderado</b>	<b>Nombre</b>	<b>C.C.</b>	<b>T.P.</b>
	Gustavo Alejandro Gironza Villalba	14.637.184	265.079 del C.S.J.
<b>Email</b>	<a href="mailto:gusalgiro@hotmail.com">gusalgiro@hotmail.com</a>		
<b>Demandados</b>	<b>Nombre</b>	<b>C.C.</b>	
	María Clara Giraldo Fernández	29.562.382	
	Annuar Karam Naranjo	16.761.809	
<b>Email</b>	Del señor Annuar Karam Naranjo: <a href="mailto:karamanuar7@hotmail.com">karamanuar7@hotmail.com</a>		
<b>Apoderado</b>	<b>Nombre</b>	<b>C.C.</b>	<b>T.P.</b>
	William Felipe Giraldo Silva	94.312.444	102725 del C.S.J.
<b>Email</b>	<a href="mailto:FGSserviciosjuridicos@gmail.com">FGSserviciosjuridicos@gmail.com</a>		

Respetado Juez, Secretario(a), Funcionarios(as) Judiciales y Parte Demandante, cordial saludo.

Actuando en mi calidad de apoderado del demandado, señor **ANNUAR KARAM NARANJO**, tal y como consta en el poder que aportamos anexo; por medio del presente escrito, me dirijo respetuosamente ante el Despacho a su cargo con el propósito de dar contestación a la demanda.

### PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Nos oponemos a todas las pretensiones formuladas por la parte demandante.

**A la 2.1.** Nos oponemos expresamente así:

- Incumbe a la parte demandante probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen<sup>1</sup>. La parte demandante no ha acreditado el supuesto de hecho que la lleva a vincular a mi representado.
- No es aplicable ni cierta la existencia de solidaridad que pretende la parte demandante ni por mandamiento legal ni por el acuerdo de las partes, entre la señora **MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ** y el señor **ANNUAR KARAM NARANJO**.
- Como consta en los documentos que obran en el expediente, aportados por la propia parte demandante, el 5 de agosto de 2022, el señor **ANNUAR KARAM NARANJO** cedió la totalidad de los derechos y obligaciones que emanaban del contrato de promesa de compraventa.
- El señor **ANNUAR KARAM NARANJO** no es responsable por hechos ocurridos con posterioridad al 5 de agosto de 2022.

<sup>1</sup> Artículo 167 del Código General del Proceso.

- Como lo probamos, el contrato de promesa de compraventa se perfeccionó el día 7 de diciembre de 2022, para el efecto, las partes, compradora y vendedora, otorgaron en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali, la escritura pública de compraventa 6727 de los bienes inmuebles superando el hecho que motivo la interposición de esta demanda.

**A la 2.2.** Nos oponemos expresamente así:

- Incumbe a la parte demandante probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. La parte demandante no ha acreditado el supuesto de hecho.
- No es aplicable ni cierta la existencia de solidaridad que pretende la parte demandante ni por mandamiento legal ni por el acuerdo de las partes, entre la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ y el señor ANNUAR KARAM NARANJO.
- Como consta en los documentos que obran en el expediente, aportados por la propia parte demandante, el 5 de agosto de 2022, el señor ANNUAR KARAM NARANJO cedió la totalidad de los derechos y obligaciones que emanaban del contrato de promesa de compraventa.
- El señor ANNUAR KARAM NARANJO no es responsable por hechos ocurridos con posterioridad al 5 de agosto de 2022.
- Como lo probamos, el contrato de promesa de compraventa se perfeccionó el día 7 de diciembre de 2022, para el efecto, las partes, compradora y vendedora, otorgaron en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali, la escritura pública de compraventa 6727 de los bienes inmuebles superando el hecho que motivo la interposición de esta demanda.

**A la 2.3.** Nos oponemos expresamente así:

- Incumbe a la parte demandante probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. La parte demandante no ha acreditado el supuesto de hecho.
- De no prosperar las pretensiones anteriores no debería prosperar esta.
- El proceso que nos convoca es declarativo, no ejecutivo; por tanto, no es dable la pretensión de pago.
- El señor ANNUAR KARAM NARANJO no es responsable de los hechos ni pretensiones de la demanda, como lo probaremos, por las razones ya expuestas, no hay lugar a la pretensión de la parte demandante.

**A la 2.4.** Nos oponemos expresamente así:

- De no prosperar las pretensiones anteriores no debería prosperar esta.
- El proceso que nos convoca es declarativo, no ejecutivo; por tanto, no es dable la pretensión de pago.
- No nos encontramos frente a una obligación cierta, expresa y exigible; por tanto, no es dable la pretensión de pago de intereses moratorios.

**A la 2.5.** De no prosperar las pretensiones anteriores no debería prosperar esta.

**PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**AL PRIMERO.** Es parcialmente cierto. Es cierto que las partes suscribieron el documento de intención al que hace alusión la parte demandante. No es cierto que el señor ANNUAR KARAM NARANJO actuara como vendedor.

Como consta en los documentos anexos a la demanda y, concretamente, en los certificados de tradición de los inmuebles, el señor ANNUAR KARAM NARANJO no contaba con la facultad de disposición propia del derecho de dominio, por tanto, no fungía como vendedor.

En aplicación del principio de buena fe, mi representado se aseguró que esa circunstancia fuera incorporada en los documentos contractuales y, concretamente, en las cláusulas tercera y cuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de junio de 2022; en consecuencia, las partes, incluido el aquí demandante, conocía que mi representado, en realidad, obraba como corredor inmobiliario.

Se encuentra probado que el señor ANNUAR KARAM NARANJO les comunicó a las partes del negocio<sup>2</sup>, la existencia de la hipoteca del predio de mayor extensión evidente en las anotaciones 001 de ambos certificados de tradición y, por supuesto, que “*los inmuebles prometidos en venta no son de su exclusiva propiedad*”<sup>3</sup>.

Como lo probamos, el contrato de promesa de compraventa se perfeccionó el día 7 de diciembre de 2022, para el efecto, las partes, compradora y vendedora, otorgaron en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali, la escritura pública de compraventa 6727 de los bienes inmuebles superando el hecho que motivo la interposición de esta demanda.

**AL SEGUNDO.** Es parcialmente cierto. Es cierto que el demandante pagó la suma de \$10.000.000. No es cierto que el pago lo hiciera a mi representado que, como era de conocimiento del señor MAX WEINBERG JARAMILLO, obraba como simple intermediario.

**AL TERCERO.** Es parcialmente cierto. Es cierta la existencia del documento y del acto contenido en el mismo. No es cierto que mi representado fungiera como vendedor.

Pese a la mención contenida en el documento, en realidad, el señor ANNUAR KARAM NARANJO obraba como intermediario entre la propietaria y vendedora, señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ y el comprador señor MAX WEINBERG JARAMILLO. Esa circunstancia era plenamente conocida por las partes, tal y como se encuentra probado con los documentos que obran en el expediente<sup>4</sup>.

De los documentos aportados al proceso se desprenden las condiciones acordadas por la vendedora y el comprador, así como la cesión de los derechos y obligaciones contenida en el otrosí del 5 de agosto de 2022. Como lo confiesa la parte demandante, las cláusulas del contrato de promesa de compraventa<sup>5</sup> fueron asumidas por la real parte compradora y vendedora.

**AL CUARTO.** Es parcialmente cierto. Es cierto el contenido de la cláusula que transcribe el demandante, tal y como se desprende del contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de junio de 2022. No es cierto que el precio fuera pagado a mi representado, tal y como consta en los cheques de gerencia de BANCOLOMBIA S.A., girados a favor de la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ que obran en el expediente con lo cual se prueba que el señor ANNUAR KARAM NARANJO solo obraba como un corredor inmobiliario.

---

<sup>2</sup> Artículo 1344 del Código de Comercio.

<sup>3</sup> Cláusulas tercera y carta del contrato de promesa de compraventa del 17 de junio de 2022.

<sup>4</sup> Artículo 176 del Código General del Proceso.

<sup>5</sup> Del 17 de junio de 2022.

**AL QUINTO.** Es parcialmente cierto. Es cierto el contenido de la cláusula que transcribe el demandante, tal y como se desprende del contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de junio de 2022. No es cierto que esa obligación estuviere a cargo del señor ANNUAR KARAM NARANJO, pues, como se indicó en el contrato<sup>6</sup> y era de amplio conocimiento del demandante, mi representado no ostentada el derecho de dominio, por tanto, no tendría ningún efecto la firma de la escritura pública; por otra parte, es de conocimiento del demandante que antes del 5 de agosto de 2022 le fueron presentados a la Notaría todos los documentos que se requerían para el otorgamiento de la escritura.

Vale la pena agregar que el mismo 5 de agosto de 2022 las partes, compradora, vendedora e intermediario aceptaron la cesión de la totalidad de los derechos y obligaciones que emanan del contrato de promesa de compraventa al que alude el demandante y, además, la vendedora y el comprador modificaron la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa para el 22 de septiembre de 2022.

**AL SEXTO.** Es parcialmente cierto. Es cierto el contenido de la cláusula que transcribe el demandante, tal y como se desprende del contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de junio de 2022. No es cierto que esa obligación estuviere ni este a cargo del señor ANNUAR KARAM NARANJO por las siguientes razones:

- Mi representado no ostentada el derecho de dominio, no fungía como vendedora como lo confirman las cláusulas tercera y cuarta.
- Como consta en el documento aceptado por el demandante y que aportó anexo a su demanda, los derechos y obligaciones que emanan de ese contrato fueron cedidos el 5 de agosto de 2022 a la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ.

**AL SÉPTIMO.** Es parcialmente cierto. No es cierto que fuera posteriormente, fue inmediatamente, el mismo 5 de agosto de 2022 la fecha:

- Acordada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa<sup>7</sup>.
- En la que se llevó a cabo la cesión de los derechos y obligaciones que emanaban del contrato de promesa de compraventa.
- En la que las partes, señores MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ –vendedora– y MAX WEINBERG JARAMILLO –comprador– acordaron que el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se perfeccionaría el contrato se llevaría a cabo el 22 de septiembre de 2022.
- En la que el demandante, a través de BANCOLOMBIA S.A., pagó parte del precio mediante los cheques de gerencia que aportó.
- En la que el señor MAX WEINBERG JARAMILLO aceptó el otrosí a la promesa de compraventa tal y como lo confiesa en el hecho que se contesta.

En consecuencia, cronológicamente, hasta aquí, el 5 de agosto de 2022 el señor ANNUAR KARAM NARANJO había cedido los derechos y obligaciones a la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ, la fecha de la firma de la escritura pública había sido postergada y, por tanto, no existía incumplimiento del contrato.

**AL OCTAVO.** Es cierta la modificación de la fecha de la firma de la escritura pública para el día 22 de septiembre de 2022, ello se desprende del contenido del otrosí del 5 de agosto de 2022. Igualmente es cierto que el aquí demandante aceptó dicho cambio, tanto así que, como lo confiesa más adelante

---

<sup>6</sup> Cláusulas tercera y cuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de junio de 2022.

<sup>7</sup> Cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de junio de 2022.

y consta en el acta de presentación personal No. 5, que obra en el expediente, se presentó a la notaría ese día.

**AL NOVENO.** No me consta, desde el 5 de agosto de 2022, previa cesión de los derechos y obligaciones, el señor ANNUAR KARAM NARANJO no es parte del contrato, además, mi representado no es y nunca fue beneficiario del pago.

En nuestro respetuoso criterio, el hecho que se contesta debe ser ratificado u objetado por la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ persona que ostenta el derecho a recibir el pago; sin embargo, es cierto que el demandante aporta 2 cheques de gerencia expedidos por BANCOLOMBIA S.A. con orden de pago al primer beneficiario.

**AL DÉCIMO.** Es parcialmente cierto. Es cierto que:

- El demandante se presentó en la notaría tal y como consta en el acta de presentación personal No. 05 del 22 de septiembre de 2022.
- El señor ANNUAR KARAM NARANJO había cedido los derechos y obligaciones que emanan del contrato de promesa de compraventa, por tanto, no era una parte en el contrato.
- Las partes, es decir, MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ –vendedora– y MAX WEINBERG JARAMILLO –comprador– acordaron modificar condiciones contractuales tales como la fecha de la firma y el precio.
- Previamente, se le había informado al demandante sobre la inexistente prohibición para la suscripción de la compraventa, según la notaría, por la existencia de una garantía real<sup>8</sup>, hipoteca abierta de un predio de mayor extensión del **constructor**, sociedad OBRAS Y DISEÑOS LTDA. a favor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO; sin perjuicio de lo anterior, como consta en el certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-447440 (apartamento)<sup>9</sup>, que, previos los trámites a cargo de las partes involucradas<sup>10</sup>, la hipoteca fue cancelada el 31 de octubre de 2022.
- Como consta en el certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-447440 que corresponde al apartamento y obra en el expediente, entre la anotación 001 y la anotación 010 se llevaron a cabo 2 transmisiones de dominio, compraventa<sup>11</sup> y adjudicación en sucesión<sup>12</sup>.

No es cierto que el señor ANNUAR KARAM NARANJO sea responsable. El artículo 2.2.6.15.2.7.1. del Decreto 1664 del 2015 le atribuye la carga de levantamiento de la hipoteca del predio de mayor extensión<sup>13</sup>, al propietario inicial, que, en este caso, es la sociedad OBRAS Y DISEÑOS LTDA.; por tanto, la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ no tenía la obligación legal del levantamiento de la hipoteca ni mucho menos el señor ANNUAR KARAM NARANJO quien ya no era parte del contrato.

**AL ONCE.** No es cierto, para el día 22 de septiembre de 2022 el señor ANNUAR KARAM NARANJO ya no era parte del contrato, como lo confiesa el demandante, desde el 5 de agosto había cedido todos los derechos y obligaciones que emanaban del mismo, por tanto, no es responsable de supuestos e inexistentes incumplimientos posteriores.

---

<sup>8</sup> Escritura Pública 5057 del 18/11/1992 otorgada en la Notaría 6 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>9</sup> Anotación 011.

<sup>10</sup> OBRAS Y DISEÑOS LTDA. y el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO – LIQUIDADO.

<sup>11</sup> Escritura Pública 3378 del 21/09/1994 otorgada en la Notaría 11 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>12</sup> Escritura Pública 1906 del 30/07/2004 otorgada en la Notaría 15 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>13</sup> Ver el acápite “complementación” de los certificados de tradición que obran en el expediente.

Como lo probamos, el contrato de promesa de compraventa se perfeccionó el día 7 de diciembre de 2022, para el efecto, las partes, compradora y vendedora, otorgaron en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali, la escritura pública de compraventa 6727 de los bienes inmuebles superando el hecho que motivo la interposición de esta demanda.

**AL DOCE.** No me consta que se pruebe. En aplicación del principio de buena fe, el señor MAX WEINBERG JARAMILLO fue notificado, antes del 22 de septiembre de 2022, del injusto argumento que exponía la notaría para negarse al otorgamiento de la escritura pública.

**AL TRECE.** Es cierto desde el 5 de agosto de 2022 el señor MAX WEINBERG JARAMILLO ostenta la posesión material de los bienes inmuebles vendidos lo que demuestra la buena fe de la vendedora señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ e intención de cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

**AL CATORCE.** No es cierto el incumplimiento que predica el demandante. Como lo confesó, actualmente el señor MAX WEINBERG JARAMILLO ostenta la posesión material de los bienes inmuebles vendidos y la prohibición que aducía la notaría fue superada por los responsables; es decir, por OBRAS Y DISEÑOS LTDA. y el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO – LIQUIDADO.

Como lo probamos, el contrato de promesa de compraventa se perfeccionó el día 7 de diciembre de 2022, para el efecto, las partes, compradora y vendedora, otorgaron en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali, la escritura pública de compraventa 6727 de los bienes inmuebles superando el hecho que motivo la interposición de esta demanda.

**AL QUINCE.** No me consta que se pruebe. No es cierto el incumplimiento que predica la parte demandante ni la falta de diligencia que temerariamente y sin causa atribuye.

No es cierto que el señor ANNUAR KARAM NARANJO sea responsable. El artículo 2.2.6.15.2.7.1. del Decreto 1664 del 2015 le atribuye la carga de levantamiento de la hipoteca del predio de mayor extensión<sup>14</sup>, al propietario inicial, que, en este caso, es la sociedad OBRAS Y DISEÑOS LTDA.; por tanto, la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ no tenía la obligación legal del levantamiento de la hipoteca ni mucho menos el señor ANNUAR KARAM NARANJO quien ya no era parte del contrato.

**AL DIECISÉIS.** Es cierto, se desprende de la solicitud<sup>15</sup> y del contenido de la anotación 012 del certificado de tradición correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria 370-447440 en la que consta la inscripción del oficio 1227 del 8 de noviembre de 2020 ordenado por el Despacho a su cargo.

## EXCEPCIONES

**EXCEPCIONES DE FONDO.** En representación del señor ANNUAR KARAM NARANJO proponemos como excepciones de mérito, las siguientes:

1. **Hecho superado.** Como lo probamos con el documento anexo, en el que consta la firma del señor MAX WEINBERG JARAMILLO (comprador) y de la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ (vendedora), el contrato de promesa de compraventa se perfeccionó el día 7 de

---

<sup>14</sup> Ver el acápite “complementación” de los certificados de tradición que obran en el expediente.

<sup>15</sup> Artículo 590 del Código General del Proceso.

diciembre de 2022, para el efecto, las partes suscribieron la escritura pública de compraventa número 6727 otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali superando el hecho que motivo la interposición de esta demanda.

En la citada escritura pública de compraventa, acápite denominado –ACEPTACIÓN DE LA COMPRAVENTA– la parte compradora, es decir, el señor MAX WEINBERG JARAMILLO manifestó:

**“QUE ACEPTA QUE POR ESTA ESCRITURA SE REALIZA EN SU FAVOR POR ESTAR EN TODO A SATISFACCIÓN.”**

Resaltado nuestro.

2. **Falta de legitimación por pasiva.** El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente<sup>16</sup>.

Como consta en los documentos anexos a la demanda y, concretamente, en los certificados de tradición de los inmuebles con matrículas inmobiliarias números 370-447440 (apartamento) y 370-447425 (garaje), el señor ANNUAR KARAM NARANJO no contaba con el derecho de dominio, por tanto, no podía disponer de los bienes inmuebles.

Las partes, incluido el aquí demandante, conocía que mi representado, en realidad, obraba como corredor inmobiliario, definido por la ley como la persona que se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación<sup>17</sup>.

En cumplimiento de su actividad, el señor ANNUAR KARAM NARANJO les comunicó a las partes todas las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma pudieran influir en la celebración del negocio<sup>18</sup>, tales como la existencia de la hipoteca del predio de mayor extensión evidente en las anotaciones 001 de ambos certificados de tradición y, por supuesto, que *“los inmuebles prometidos en venta no son de su exclusiva propiedad”*<sup>19</sup>.

No es cierto que mi representado fungiera como vendedor, pese a la mención contenida en el documento de intención y en el contrato de promesa de compraventa del 17 de junio de 2022, en realidad, el señor ANNUAR KARAM NARANJO obraba como intermediario entre la propietaria y vendedora, señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ y el comprador señor MAX WEINBERG JARAMILLO. Esa circunstancia era plenamente conocida por las partes, tal y como se encuentra probado con:

- El contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de junio de 2022.
- La cesión de los derechos y obligaciones de esa promesa contenida en el otrosí del 5 de agosto de 2022.
- Los certificados de tradición de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 370-447440 (apartamento) y 370-447425 (garaje), en los que consta que la propietaria era la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ.

---

<sup>16</sup> Artículo 669 del Código Civil.

<sup>17</sup> Artículo 1340 del Código de Comercio.

<sup>18</sup> Artículo 1344 del Código de Comercio.

<sup>19</sup> Cláusulas tercera y carta del contrato de promesa de compraventa del 17 de junio de 2022.

- Los cheques de gerencia girados a favor de la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ.
- Los documentos presentados a Central de Inversiones – CISA.

De acuerdo con lo previsto en la ley<sup>20</sup>, el registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos<sup>21</sup>, **dar publicidad a los instrumentos públicos** que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

El registro inmobiliario es público, para el efecto, las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria<sup>22</sup>.

El mínimo deber de cuidado que le asiste a un comprador de un bien inmueble es examinar con detenimiento los certificados de tradición, documentos públicos, que, en el caso concreto, conoció el aquí demandante por la información suministrada por mi representado.

Aunque se desprende del contenido de ambos certificados de tradición, nos referiremos únicamente al contenido del correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-447440 (apartamento), en el que, entre otras cosas, consta:

- **Anotación 001.** La inscripción de una garantía real<sup>23</sup>, hipoteca abierta de un predio de mayor extensión del constructor, sociedad OBRAS Y DISEÑOS Ltda. a favor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO.
- **Anotaciones 004 y 007.** Entre la anotación 001 y la anotación 010 se llevaron a cabo 2 transmisiones de dominio, compraventa<sup>24</sup> y adjudicación en sucesión<sup>25</sup>.
- **Anotación 010.** Adjudicación en sucesión de la causante GRACIELA FERNÁNDEZ DE GIRALDO (QEPD) a la señora CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ<sup>26</sup>.

Se encuentra probado que el demandante conocía la calidad en la que actuaba el señor ANNUAR KARAM NARANJO y que mi representado nunca ostentó el derecho de dominio ni posesión, por el contrario, en aplicación del principio de buena fe, en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de junio de 2022 se indicó que:

*“TERCERA: TRADICION. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza a EL PROMITENTE COMPRADOR que **los inmuebles prometidos en venta no son de su exclusiva propiedad**, pero si están prometidos en venta con el propietario actual.*

*CUARTA: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que **los inmuebles que promete vender no son de su exclusiva propiedad ni posesión** pero que se obliga a entregarlos a EL*

---

<sup>20</sup> Ley 1579 de 2012 “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.” Artículo 2º Objetivos.

<sup>21</sup> De conformidad con el artículo 756 del Código Civil.

<sup>22</sup> Ley 1579 de 2012 – Artículo 67. Contenido y formalidades.

<sup>23</sup> Escritura Pública 5057 del 18/11/1992 otorgada en la Notaría 6 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>24</sup> Escritura Pública 3378 del 21/09/1994 otorgada en la Notaría 11 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>25</sup> Escritura Pública 1906 del 30/07/2004 otorgada en la Notaría 15 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>26</sup> Escritura Pública 1594 del 30/04/2019 otorgada en la Notaría 8 del Círculo de Santiago de Cali.

*PROMITENTE COMPRADOR libres de toda clase de gravámenes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, cuotas extraordinarias y otras limitaciones al dominio, y se obliga(n) a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la Ley.”*

Resaltado nuestro.

Como consta en los documentos que obran en el expediente, el 5 de agosto de 2022, entre otras gestiones:

- Se llevó a cabo la cesión de los derechos y obligaciones que emanaban del contrato de promesa de compraventa.
- La vendedora y el comprador acordaron que el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se perfeccionaría el contrato se llevaría a cabo el 22 de septiembre de 2022.
- El demandante, a través de BANCOLOMBIA S.A., pagó parte del precio mediante los cheques de gerencia que aportó.
- El señor MAX WEINBERG JARAMILLO aceptó el otrosí a la promesa de compraventa tal y como lo confiesa en el hecho que se contesta.

El 22 de septiembre de 2022 el señor ANNUAR KARAM NARANJO ya había cedido los derechos y obligaciones que emanan del contrato que la parte demandante considera incumplido; en consecuencia, mi representado no es el llamado a responder, configurándose la falta de legitimación por pasiva.

La legitimación en la causa por pasiva es entendida como la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda, por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial, por lo que para poder predicar esta calidad es necesario probar la existencia de dicha relación. Contrario a ello, en este proceso se encuentra probada la cesión de todos los derechos y obligaciones que emanan del contrato de promesa de compraventa del 17 de junio de 2022; en consecuencia, desde el 5 de agosto de 2022 no existe una relación jurídica sustancial entre mi representado y el demandante.

### 3. Ausencia de responsabilidad. De acuerdo con lo previsto en la ley:

*“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”<sup>27</sup>*

Se encuentra probado con la escritura pública número 6727, suscrita por las partes el 7 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali, que la cosa que se dio –en este caso inmuebles– era de propiedad de la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ –aquella se denomina vendedora– y que el precio fue pagado en dinero –cheques de gerencia de BANCOLOMBIA S.A.– por el señor MAX WEINBERG JARAMILLO –quien se denomina comprador.

De los documentos aportados al proceso, especialmente del otrosí del 5 de agosto de 2022, se desprenden las condiciones acordadas por las partes contratantes, la cesión que hizo mi representado de todos los derechos y obligaciones que emanaban del contrato de promesa de compraventa<sup>28</sup> –tal y como también lo certificó la Notaría Quince del Círculo de Santiago de Cali

---

<sup>27</sup> Artículo 1849 del Código Civil.

<sup>28</sup> Del 17 de junio de 2022.

en el acta de presentación No. 05– y la modificación de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa para el 22 de septiembre de 2022. Se encuentra acreditado que el aquí demandante aceptó la modificación, tanto así que, como lo confiesa y consta en el acta de presentación personal, se presentó a la notaría ese día.

Fueron las partes, es decir, MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ –vendedora– y MAX WEINBERG JARAMILLO –comprador– quienes acordaron modificar condiciones contractuales tales como la fecha de la firma y el precio.

Ahora bien, en relación con la causa que adujo la Notaría Quince del Círculo de Santiago de Cali en el acta de presentación No. 05, para negarse al otorgamiento:

- Desde el inicio de las conversaciones –Documento de intención– el aquí demandante conocía de la existencia de una garantía real<sup>29</sup>, hipoteca abierta de un predio de mayor extensión del **constructor**, sociedad OBRAS Y DISEÑOS LTDA. a favor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO.
- Como consta en el certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-447440 que corresponde al apartamento y obra en el expediente, entre la anotación 001 y la anotación 010 se llevaron a cabo 2 transmisiones de dominio, compraventa<sup>30</sup> y adjudicación en sucesión<sup>31</sup>.
- El artículo 2.2.6.15.2.7.1. del Decreto 1664 del 2015 le atribuye la carga de levantamiento de la hipoteca del predio de mayor extensión<sup>32</sup>, **al propietario inicial**, que, en este caso, es la sociedad OBRAS Y DISEÑOS LTDA.; por tanto, la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ no tenía la obligación legal del levantamiento de la hipoteca ni mucho menos el señor ANNUAR KARAM NARANJO quien ya no era parte del contrato.

Como consta en el certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-447440 (apartamento)<sup>33</sup>, previos los trámites a cargo de las partes involucradas<sup>34</sup>, la hipoteca fue cancelada el 31 de octubre de 2022.

Como lo confesó, desde el 5 de agosto de 2022 el señor MAX WEINBERG JARAMILLO ostenta la posesión material de los bienes inmuebles vendidos lo que demuestra la buena fe de la vendedora señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ e intención de cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Desde esa misma fecha, previa cesión de los derechos y obligaciones, el señor ANNUAR KARAM NARANJO no es parte del contrato, por tanto, no es responsable de hechos posteriores.

4. **Inexistencia de solidaridad.** De acuerdo con lo previsto en la ley<sup>35</sup>, una obligación es solidaria cuando **se ha contraído** por muchas personas y en virtud de la **convención** o de la **ley** puede exigirse a cada uno de los deudores el total de la deuda; entonces, es la ley o el acuerdo el que indica cuando una obligación es solidaria, además, es precisa la existencia de una deuda y, en consecuencia, de un acreedor y un deudor.

---

<sup>29</sup> Escritura Pública 5057 del 18/11/1992 otorgada en la Notaría 6 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>30</sup> Escritura Pública 3378 del 21/09/1994 otorgada en la Notaría 11 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>31</sup> Escritura Pública 1906 del 30/07/2004 otorgada en la Notaría 15 del Círculo de Santiago de Cali.

<sup>32</sup> Ver el acápite “complementación” de los certificados de tradición que obran en el expediente.

<sup>33</sup> Anotación 011.

<sup>34</sup> OBRAS Y DISEÑOS LTDA. y el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO – LIQUIDADO.

<sup>35</sup> Artículo 1568 del Código Civil.

Respecto a la obligación solidaria pasiva, la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil<sup>36</sup>, se refirió de la siguiente manera:

*“La solidaridad pasiva tiene como rasgo característico el que todos y **cada uno de los obligados responden por el total de la deuda**, es decir, que a los ojos del acreedor cada deudor responde como si fuera el único que se encuentra en la parte pasiva del vínculo obligacional. El concepto de fiador que asoma en el artículo 1579 del código civil no altera, en manera alguna, la ventaja que para el acreedor representa la solidaridad.”*

Subrayas y negrillas propias.

En este caso, **NO existe solidaridad** ni por ministerio de la ley ni por el acuerdo de las partes. No depende entonces del querer unilateral de la parte demandante establecer arbitrariamente algún tipo de solidaridad que vincule inexorablemente a mi representado frente a sus pretensiones. La responsabilidad solidaria debe demostrarse en cada caso con base en las formalidades que para ello exige la ley, y es con bases sólidas que debe formularse una demanda solidaria, de lo contrario resulta temeraria la acción.

5. **Buena fe.** Honrando el principio constitucional<sup>37</sup> de la buena fe, el legislador estimó necesario trasladar esa carga a las actividades civiles y comerciales, en consecuencia, surgió la premisa general respecto de los contratos:

*“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella<sup>38</sup>.”*

*“Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de estos, según la ley, la costumbre o la equidad natural<sup>39</sup>.”*

Resaltado nuestro.

La buena fe implica obrar con lealtad en todos los actos y **sin temeridad en el ejercicio de los derechos**.

Como lo probaremos en este proceso, desde la etapa precontractual mi representado ha obrado de buena fe.

6. **Cobro de lo no debido.** Como lo probaremos en el curso de la presente Litis, mi representado no le adeuda suma alguna de dinero al demandante.
7. **Prescripción y caducidad.** Sin que esto indique aceptación o confesión de los hechos de la demandada, propongo como excepción que cualquier derecho o acción que no se haya exigido dentro del tiempo oportuno, se declare prescrito o caducado, según corresponda.

---

<sup>36</sup> Expediente 5208 – Sentencia de 11 de enero de 2000.

<sup>37</sup> Artículo 83 de la Constitución Política de Colombia.

<sup>38</sup> Artículo 1603 del Código Civil.

<sup>39</sup> Artículo 871 del Código de Comercio.

8. **Innominada.** Propongo como excepción que cualquier hecho u omisión que se pruebe dentro del proceso y que pueda favorecer las excepciones de esta contestación, sea tenida en cuenta como excepción.

### PETICIÓN DE LOS MEDIOS DE PRUEBA<sup>40</sup>

Solicitamos la práctica de las siguientes pruebas:

1. **Interrogatorio de parte con reconocimiento de documentos.** Solicito que en la fecha y hora que el Despacho fije para el efecto, el demandante, absuelva el interrogatorio de parte que en forma oral o mediante cuestionario previo escrito formularé y reconozcan los documentos que exhibiré con el fin de probar los hechos de la contestación de la demanda, fundamentos y razones de la defensa y los argumentos de oposición a las pretensiones.
2. **Documentales.** Además de los documentos y pruebas aportadas por la parte demandante solicitamos que se tengan como pruebas los siguientes documentos:
  - 2.1. Poder conferido por el demandado señor ANNUAR KARAM NARANJO.
  - 2.2. Constancia de otorgamiento del poder – Mensaje de datos.
  - 2.3. Copia de la tarjeta profesional del suscrito apoderado.
  - 2.4. Certificado de tradición del apartamento objeto de este proceso.
  - 2.5. Escritura pública de compraventa número 6727 otorgada el 7 de diciembre de 2022 en la Notaría Octava del Círculo de Santiago de Cali.
3. **Testimoniales.** Con el fin de probar los hechos de la contestación de la demanda, fundamentos y razones de la defensa y los argumentos de oposición a las pretensiones, respetuosamente solicito al Despacho que en la fecha y hora que el despacho fije para el efecto, se sirva citar a la señora MARÍA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ, identificada como consta en esta contestación, quien, conforme con los documentos aportados por el demandante, recibe notificaciones en [giraldomc@outlook.com](mailto:giraldomc@outlook.com)

### NOTIFICACIONES

Las notificaciones que deban surtirse dentro de este proceso, las recibiré en mi oficina de abogado, en la secretaría de su despacho o en estrados cuando las dediciones se profieran en audiencia. Recibiré notificaciones en:

<b>Dirección</b>	Carrera 3 No. 12 – 40 oficina 905 – Santiago de Cali
<b>Teléfono</b>	(2) 8843663 – (2) 8843689
<b>Email</b>	<a href="mailto:FGSserviciosjuridicos@gmail.com">FGSserviciosjuridicos@gmail.com</a>

Mi apoderado recibirá notificaciones en:

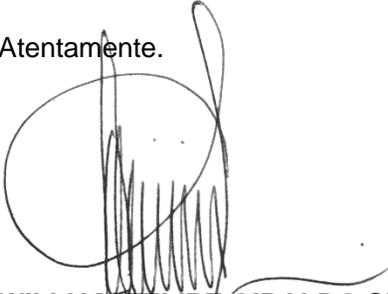
<b>Dirección</b>	Carrera 3 No. 12 – 40 oficina 905 – Santiago de Cali
<b>Teléfono</b>	(2) 8843663 – (2) 8843689
<b>Email</b>	<a href="mailto:karamanuar7@hotmail.com">karamanuar7@hotmail.com</a>

---

<sup>40</sup> Numeral 5º del artículo 31 del Código Procesal del Trabajo y de la Seguridad Social.

La parte demandante recibe las notificaciones en las direcciones, teléfonos y correos electrónicos suministrados en el líbello de la demanda.

Atentamente.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'W' followed by a series of vertical strokes and a long horizontal flourish extending to the right.

**WILLIAM FELIPE GIRALDO SILVA**  
Apoderado judicial del señor **ANNUAR KARAM NARANJO**

Santiago de Cali, enero de 2023

**JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI**

Correo electrónico [i7cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:i7cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Señor Juez, Doctor **LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA**

E. S. D.

<b>Radicación</b>	760013103007 2022-00264-00		
<b>Proceso</b>	Verbal de incumplimiento de contrato		
<b>Asunto</b>	Poder		
<b>Demandante</b>	<b>Nombre</b>		
	Max Weinberg Jaramillo		
	<b>C.C.</b>		
	16.749.855		
<b>Email</b>	<a href="mailto:maxweinbergcolombia@gmail.com">maxweinbergcolombia@gmail.com</a>		
<b>Apoderado</b>	<b>Nombre</b>		
	Gustavo Alejandro Gironza Villalba		
	<b>C.C.</b>	<b>T.P.</b>	
	14.637.184	265.079 del C.S.J.	
<b>Email</b>	<a href="mailto:gusalgiro@hotmail.com">gusalgiro@hotmail.com</a>		
<b>Demandados</b>	<b>Nombre</b>		
	María Clara Giraldo Fernández		
	<b>C.C.</b>		
	29.562.382		
	Annuar Karam Naranjo		
	16.761.809		
<b>Email</b>	Del señor Annuar Karam Naranjo: <a href="mailto:karamanuar7@hotmail.com">karamanuar7@hotmail.com</a>		
<b>Apoderado</b>	<b>Nombre</b>		
	Nelson Sánchez Ramírez		
	<b>C.C.</b>	<b>T.P.</b>	
	16.783.029	117809 del C.S.J.	
<b>Email<sup>1</sup></b>	<a href="mailto:nelsonsanchez70@hotmail.com">nelsonsanchez70@hotmail.com</a>		

Respetado Juez, Secretario(a), Funcionarios(as) Judiciales y Parte Demandante, cordial saludo.

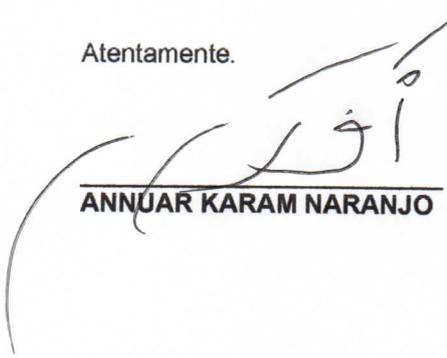
**ANNUAR KARAM NARANJO**, mayor de edad, domiciliado en Santiago de Cali, identificado como consta en este documento, obrando en mi propio nombre y representación legal, respetuosamente manifiesto a Usted que mediante el presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente a **NELSON SÁNCHEZ RAMÍREZ**, mayor de edad, domiciliado en Santiago de Cali (V), identificado con la cédula de ciudadanía número 16.783.029, abogado con tarjeta profesional número 117809 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, como abogado principal y a **WILLIAM FELIPE GIRALDO SILVA**, mayor de edad, domiciliado en Santiago de Cali (V), identificado con la cédula de ciudadanía número 94.312.444, abogado con tarjeta profesional número 102725 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, como abogado sustituto, para que me represente dentro del proceso verbal de incumplimiento de contrato interpuesta por el señor **MAX WEINBERG JARAMILLO**.

Confiero a mi apoderado la facultad de contestar la demanda, denunciar el pleito, oponerse a las pretensiones de la demanda, contestar los hechos, aportar y solicitar la práctica de pruebas, interrogar, intervenir en cualquier trámite del procedimiento, realizar peticiones, interponer recursos, conciliar, renunciar, sustituir o reasumir, recibir, desistir, transigir y en general tanto como lo permite la ley<sup>2</sup>, tendiente al cumplimiento cabal del presente mandato y en beneficio de mis intereses. Sírvase, por lo tanto, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

<sup>1</sup> Artículo 5º de la Ley 2213 de 2022.

<sup>2</sup> Artículo 74 de la Ley 1564 de 2012.

Atentamente.

  
ANNUAR KARAM NARANJO



Aceptamos

  
NELSON SÁNCHEZ RAMÍREZ

\_\_\_\_\_  
WILLIAM FELIPE GIRALDO SILVA<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Correo electrónico: [giraldosilva@hotmail.com](mailto:giraldosilva@hotmail.com) – Artículo 5° de la Ley 2213 de 2022

- Principal
- DIAN** 5:14 p. m.  
Invitación INGRESO AL REGIMEN SIMPLE DE TRIBUTACION - R...  
Código de verificación de autenticidad 764f4473-5429-4fc5-85f4-...
  - ANNUAR, Nelson, Mail** 3 5:09 p. m.  
Fwd:  
No se ha encontrado la dirección Tu mensaje no se ha entregado a...
  - ANNUAR KARAM NARANJO** 5:01 p. m.  
PODER ANNUAR KARAM  
ANWAR KARAM N OF. 6536076 CEL. 310-8461104 <http://AKGRUPOI...>  
PDF350
  - Felipe Giraldo Silva** 2 4:51 p. m.  
Poder  
Adjunto te envío la contestación en forma Word firmada digitalment...  
Contestación de... Certificado de t... +1
  - Facturas, Nelson** 2  
¡Tu servicio Movistar Vence Mañana!  
Enviados mensajes... De: Facturas Movistar of...

PODER ANNUAR KARAM Recibidos

**ANNUAR KARAM NARANJO** 5:01 p. m.  
para mí



**ANWAR KARAM N**  
**OF. 6536076**  
**CEL. 310-8461104**  
<http://AKGRUPOINMOBILIARIO.COM>





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230116937970493297

Nro Matrícula: 370-447440

Pagina 1 TURNO: 2023-14595

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 09:40:57 PM

"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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 13-01-1994 RADICACIÓN: 1916 CON: ESCRITURA DE: 12-01-1994

CODIGO CATASTRAL: 760010100021200330005900010025COD CATASTRAL ANT: 760010102120033002509010005

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 6140 DEL 21-12-93 NOTARIA 6 CALI (DCTO. 1711/84) AREA PRIVADA: 115 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOC. OBRAS Y DISEVOS LTDA. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JOSE MANUEL URRUTIA, ALFONSO PAZ NAVIA, NOHEMY GARCES MEJIA, SOC. KARAMAN PAZ Y CIA. S. EN C., SEGUN ESCR. #1312 DEL 24-04-91 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 03-05-91. GIL ALFONSO PAZ NAVIA Y NOHEMY GARCES MEJIA ADQUIRIERON DERECHOS EQUIVALENTES A 1/3 PARTES, POR COMPRA A CARLOS ALBERTO MARTINEZ MARTINEZ, SEGUN ESCR. #290 DEL 31-01-91 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 05-02-91. JOSE MANUEL URRUTIA HOYOS, CARLOS ALBERTO MARTINEZ MARTINEZ Y KARAMAN PAZ Y CIA. S. EN C. ADQUIRIERON POR COMPRA A RAUL GOMEZ CIFUENTES POR ESCR. #9838 DEL 30-09-90 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 16-11-90. RAUL GOMEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA ANTONIETA MORENO DE LA ESPRIELLA, SEGUN ESCR. #768 DEL 31-03-86 NOTARIA 7. DE CALI, REGISTRADA EL 23-04-86. MARIA ANTONIETA MORENO DE LA ESPRIELLA ADQUIRIO EN ADJUDICACION DE SUCESION DE LAZARO ALBERTO MORENO GOMEZ, SEGUN SENTENCIA DEL 09-08-75 DEL JDO. 6.C. DEL CTO. DE CALI, REGISTRADA EL 28-08-75. LAZARO ALBERTO MORENO GOMEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A HIJOS DE ADOLFO BUENO MADRID & CIA., SEGUN ESCR. #1696 DEL 30-08-66 NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 02-10-66.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 47 NORTE # 5 B - 10 AP 201 AP 201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 47 NORTE 5B-06 APTO. 201 PISO 2 EDIFICIO FELIPE PROP. HOR.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 171651

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-11-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5057 del 18-11-1992 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$250,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: SOC.OBRAS Y DISEVOS LTDA.

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230116937970493297**

**Nro Matrícula: 370-447440**

Pagina 2 TURNO: 2023-14595

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 09:40:57 PM

**"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 002** Fecha: 12-01-1994 Radicación: 1916

Doc: ESCRITURA 6140 del 21-12-1993 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD HORIZONTAL.LEY 182/48 Y DCTO. 1365/86.

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

**A: SOC. OBRAS Y DISEÑOS LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 08-04-1994 Radicación: 25787

Doc: ESCRITURA 1501 del 30-03-1994 NOTARIA 4 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA #6140 DE 21-12-93 NOTARIA 6 DE CALI, QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "FELIPE", EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE EL PROYECTO DIVISION QUE SE PROTOCOLIZO POR DICHO INSTRUMENTO NO ES EL CORRECTO,PROTOCOLIZANDOSE CON ESTE INSTRUMENTO EL CORRECTO.

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

**A: SOC."OBRAS Y DISEÑOS LTDA."**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-10-1994 Radicación: 77995

Doc: ESCRITURA 3378 del 21-09-1994 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA ESTE Y OTRO

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

DE: SOC. OBRAS Y DISEÑOS LTDA.

**A: GIRALDO FERNANDEZ ESTHER MARINA**

**CC# 31267101 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 10-10-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3378 del 21-09-1994 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO.

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

DE: FERNANDEZ GIRALDO ESTHER MARINA

**X**

**A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA"**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-04-2001 Radicación: 2001-25912

Doc: CERTIFICADO 341 del 26-03-2001 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$32,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCR.#3378,SEGUN ESCR.#782 DEL 23-03-2001 B.F.1134045,ESTE INMUEBLE Y OTRO.

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

DE: BANCO COLMENA S.A.

**A: GIRALDO FERNANDEZ ESTHER MARINA**

**CC# 31267101 X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230116937970493297**

**Nro Matrícula: 370-447440**

Pagina 3 TURNO: 2023-14595

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 09:40:57 PM

**"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 007** Fecha: 17-05-2005 Radicación: 2005-39315

Doc: ESCRITURA 01906 del 30-07-2004 NOTARIA 15 de CALI

VALOR ACTO: \$45,783,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION BTA. FISCAL # 10257776 - PRIMERA COLUMNA -

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

DE: GIRALDO FERNANDEZ ESTHER MARINA

CC# 31267101

**A: FERNANDEZ DE GIRALDO GRACIELA**

**CC# 29091493 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 06-08-2015 Radicación: 2015-88221

Doc: CERTIFICADO 9200336270 del 05-08-2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION 21 MEGA OBRAS.

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

NIT# 14

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 14-06-2022 Radicación: 2022-51050

Doc: ESCRITURA 1594 del 30-04-2019 NOTARIA OCTAVA de CALI

VALOR ACTO: \$217,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: FERNANDEZ DE GIRALDO GRACIELA

CC# 29091493

**A: GIRALDO FERNANDEZ MARIA CLARA**

**CC# 29562382 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 02-11-2022 Radicación: 2022-98462

Doc: CERTIFICADO 2052 del 31-10-2022 NOTARIA SESENTA Y NUEVE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$20,833,333

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA PARCIAL EN ESTE Y OTRO INMUEBLE ESCRITURA 5057 DEL 18-11-1992 NOTARIA SEXTA DE CALI

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO LIQUIDADADO

NIT.8600029637





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230116937970493297**

**Nro Matrícula: 370-447440**

Pagina 5 TURNO: 2023-14595

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 09:40:57 PM

**"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: 2023-14595**

**FECHA: 16-01-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



Ca425984179

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA No. SEIS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE (6727)

FECHA: SIETE (07) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

— IDENTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA—

CLASE DE ACTO	CÓDIGO	CUANTÍA
COMPRAVENTA	125	DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) MONEDA CORRIENTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO JURÍDICO

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	No. DE DOCUMENTO
VENDEDORA	MARIA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ	C.C. N°. 29.562.382
COMPRADOR	MAX WEINBERG JARAMILLO	C.C. N°. 16.749.855

IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO

INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-447440 Y 370-447425 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI.
PREDIAL NACIONAL	760010100021200330005900010025 760010100021200330005900010005
TIPO DE PREDIO	URBANO
MUNICIPIO	CALI
DEPARTAMENTO	VALLE DEL CAUCA
DIRECCIÓN	
1) CALLE 47 NORTE 5B -06 APARTAMENTO 201 PISO 2 EDIFICIO FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL	
2) CALLE 47 NORTE #5 B -10 APARTAMENTO 201 APARTAMENTO 201 (DIRECCIÓN CATASTRAL)	
DIRECCIÓN	
1) CALLE 47 NORTE 5B -06 GARAJE 1 SOTANO EDIFICIO FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL	
AVALÚO CATASTRAL	\$230.841.000 Y \$16.087.000

En la ciudad de CALI, del Departamento de VALLE DEL CAUCA, República de Colombia, a los SIETE (07) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)

AL DESPACHO DE LA NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI, CUYO CARGO EJERCE JUAN DAVID MONTES OSORIO NOTARIO OCTAVO DEL CIRCULO DE CALI -NOTARIO ENCARGADO-

—ACTO VENTA—

— COMPARECENCIA —

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

REPUBLICA DE COLOMBIA



LUIS ORISON ARIAS BONILLA

NOTARIO TITULAR

CV: 63C58C47C433A

COMPARECIERON, MARIA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ, MAYOR DE EDAD, VECINA DE CALI, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA N.º 29.562.382, DE ESTADO CIVIL VIUDA CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y LIQUIDADA, OBRANDO EN NOMBRE PROPIO, HÁBIL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE Y QUIEN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES DE ESTE ACTO SE DENOMINAN LA PARTE VENDEDORA, POR UNA PARTE, Y, POR LA OTRA, MAX WEINBERG JARAMILLO, MAYOR DE EDAD, VECINO DE CALI, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA N.º 16.749.855, DE ESTADO CIVIL SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO, HÁBIL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, QUIEN ACTÚA EN NOMBRE PROPIO Y PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES DE ESTE ACTO SE DENOMINAN LA PARTE COMPRADORA Y REALIZARON ANTE EL SUSCRITO NOTARIO LAS SIGUIENTES:

----- ESTIPULACIONES -----

PRIMERO: Que mediante este instrumento LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta y enajenación perpetua en favor de LA PARTE COMPRADORA, EN FORMA TOTAL, los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:

INMUEBLE	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-447440; 370-447425 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI.
PREDIAL NACIONAL	760010100021200330005900010025 760010100021200330005900010005
TIPO DE PREDIO	URBANO
MUNICIPIO	CALI
DEPARTAMENTO	VALLE DEL CAUCA
DIRECCIÓN	
1) CALLE 47 NORTE 5B -06 APARTAMENTO 201 PISO 2 EDIFICIO FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL	
2) CALLE 47 NORTE #5 B -10 APARTAMENTO 201 APARTAMENTO 201 (DIRECCIÓN CATASTRAL)	

Hoja notarial para uso exclusivo en la cartilla pública - No tiene carta para el registro



C6425884178

Cadena

**INMUEBLE**  
**DIRECCIÓN**  
1) CALLE 47 NORTE 5B - 06 GARAJE 1 BOTANO EDIFICIO FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL  
**LA VENDEDORA ADQUIRIÓ LOS INMUEBLES QUE ENAJENA MEDIANTE**  
**ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN COMO CONSTA EN ESCRITURA PÚBLICA**  
**N.º.1594 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 DE LA NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCULO**  
**CALI, REGISTRADA EL 14 DE JUNIO DE 2022, EN LAS MATRICULAS**  
**INMOBILIARIAS ANTERIORMENTE PRECISADAS.....**

**DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE: .....**

**APARTAMENTO N.º 201:** del Edificio Felipe Propiedad Horizontal, ubicado en Cali identificado con la matrícula inmobiliaria N.º 370-447440 (número predial) J040100250000, id predio 0000491556, destinado para vivienda familiar. Esta localizado en el segundo piso del Edificio Felipe, Se comunica con la vía pública a través de la puerta común del Edificio distinguida con el N.º 5B -06 de la Calle 47 Norte de la actual Nomenclatura urbana de Cali: **LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO No. 201.** Del punto 1 al 2 en 2:05 metros; 2:65 metros, 0:40 metros, 0.75 metros, 0:40 metros, 5:00 metros, 1.20 metros, 2.00 metros, 4:45 metros, 1.25 metros; 0:20 metros; 4:10 metros, 0.30 metros, 0.45 metros, 0:35 metros, 0.60 metros, 1:15 metros, 0.55 metros, 1.20 metros y 4.90 metros con muro común, columnas estructurales comunes, hacia apartamento 203 hacia vacio a antejardín y hacia predio vecino. Del punto 2 al punto en 0.25 metros, 0.25 metros, 2.30 metros, 0.35 metros 0.45 metros, 0.35 metros, 0.45 metros, 3.40 metros, 3.70 metros, 1.95 metros, 3:15 metros, 0.80 metros 0.50 metros 2:20 metros, 0.80 metros y 1:50 metros con muro común, columnas estructurales comunes, puerta comun, hacia vacio a patio común para uso exclusivo del apartamento 101, hacia apartamento 202,-hacia ascensor

11/06/2022 09:06:22

Conservación de Registros

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

REPUBLICA DE COLOMBIA  
  
LUIS ORISON ARIAS BONILLA  
NOTARIO TITULAR  
CV: 63C5BC47C433A



INMUEBLE

DIRECCIÓN

1) CALLE 47 NORTE 5B - 06 GARAJE 1 SOTANO EDIFICIO FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL  
**LA VENDEDORA ADQUIRIÓ LOS INMUEBLES QUE ENAJENA MEDIANTE  
ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN COMO CONSTA EN ESCRITURA PÚBLICA  
N.º.1594 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 DE LA NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCULO  
CALI, REGISTRADA EL 14 DE JUNIO DE 2022, EN LAS MATRICULAS  
INMOBILIARIAS ANTERIORMENTE PRECISADAS.**

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE:

**APARTAMENTO N.º 201:** del Edificio Felipe Propiedad Horizontal, ubicado en Cali identificado con la matrícula inmobiliaria N.º 370-447440 (número predial) J040100250000, id predio 0000491556, destinado para vivienda familiar. Esta localizado en el segundo piso del Edificio Felipe. Se comunica con la vía pública a través de la puerta común del Edificio distinguida con el N.º 5B -06 de la Calle 47 Norte de la actual Nomenclatura urbana de Cali: **LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO No. 201.** Del punto 1 al 2 en 2:05 metros, 2:65 metros, 0:40 metros, 0.75 metros, 0:40 metros, 5:00 metros, 1.20 metros, 2.00 metros, 4:45 metros, 1.25 metros, 0:20 metros, 4:10 metros, 0.30 metros, 0.45 metros, 0:35 metros, 0.60 metros, 1:15 metros, 0.55 metros, 1.20 metros y 4.90 metros con muro común, columnas estructurales comunes, hacia apartamento 203 hacia vacío a antejardín y hacia predio vecino. Del punto 2 al punto en 0.25 metros, 0.25 metros, 2.30 metros, 0.35 metros 0.45 metros, 0.35 metros, 0.45 metros, 3.40 metros, 3.70 metros, 1.95 metros, 3:15 metros, 0.80 metros 0.50 metros 2:20 metros, 0.80 metros y 1:50 metros con muro común, columnas estructurales comunes, puerta comun, hacia vacío a patio común para uso exclusivo del apartamento 101, hacia apartamento 202, hacia ascensor

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



LUIS ORISON ARIAS BONILLA

NOTARIO TITULAR

CV: 63C58C47C433A

común y hacia hall común ÁREA PRIVADA 115.00 M2 aproximadamente, ÁREA  
CONSTRUIDA: 121.00 M2 aproximadamente, NADIR: +3.40, CENIT: +5.80, ALTURA:  
2.40 M2.-

**GARAJE N.º 1:** Se identifica con la matrícula inmobiliaria N.º 370- 447425 (Número  
Predial J0401000500000, ID Predio 0000496961). Esta localizado en el sótano del  
Edificio Felipe Propiedad Horizontal. Consta del área disponible para el  
estacionamiento de dos (2) automóviles tipo pequeño. **LINDEROS ESPECIALES DEL**

**GARAJE No. 1:** Del punto 1 al 2 en 0.20 mts, 0.20 mts, 2.30 mts, 0.20 mts, 6.85 mts,  
0.20 mts, 0.40 mts, 0.20 mts, 4.00 mts, 0.20 mts y 0.15 mts, con línea divisoria común,  
muro común, columnas estructurales comunes; hacia garaje 13 y hacia predio vecino.  
Del punto 2 al 1 en 2.85 mts, 0.15 mts, 0.25 mts, 3.90 mts, 0.45 mts, y 0.40 metros,  
0.45 metros y 6.40 mts, con muro común, columnas estructurales  
comunes, línea divisoria común, hacia predio vecino, hacia garaje 2 y hacia  
2circulación y maniobras común. ÁREA PRIVADA 29.47 M2 aproximadamente.  
NADIR: -2.20, CENIT: +0.20 mts. ALTURA: 2.40 mts.-

**LINDEROS GENERALES - EL EDIFICIO FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL** está  
localizado en la Calle 47 Norte No. 5B 06 (Según Catastro Calle 47 Norte N.º. 5 B -10),  
Urbanización LA FLORA de la actual-Nomenclatura urbana de Cali. Se encuentra  
edificado en un lote de terreno que tiene un área de 453.80 M2 Alinderado así:  
**NORTE:** En extensión total de 17.40 metros así: en 16:00 metros, con el lote N.º. 5 y  
en 1.40 metros con el lote N.º. 4 de la misma manzana **SUR:** En extensión de 16.00  
metros con la Calle 47 Norte de la actual nomenclatura urbana de Cali **ORIENTE:** En  
extensión de 28.00 metros con pasaje peatonal y por el **OCCIDENTE:** En extensión  
de 28.30 metros con el lote N.º 7 de la misma manzana. (DATOS TOMADOS DE LA

Hoja 1 de 1  
Copial notarial para ser exhibido en la escritura pública - No tiene valor para el usuario

Cadena



cadena



República de Colombia



CA425984

ESCRITURA PUBLICA N.º 1594 DEL 30 DE ABRIL DE 2019 DE LA NOTARIA OCTAVA DE CALI).

SEGUNDO: LA VENDEDORA MANIFIESTA QUE EL BIEN OBJETO DE ESTA ESCRITURA FUE ADQUIRIDO EN ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN: POR TANTO, NO PERTENECE AL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE PAREJA (ARTÍCULO 27 DECRETO 960 DE 1970)

TERCERO: PRECIO: QUE HACE LA VENTA POR LA SUMA DE DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) MONEDA CORRIENTE MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

PARÁGRAFO 1: PARTE VENDEDORA DECLARA QUE EL PRECIO DE LA VENTA LO RECIBIÓ ASÍ:

A) LA SUMA DE CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000) MONEDA CORRIENTE QUE LA PARTE VENDEDORA, QUE DECLARA RECIBIDOS A ENTERA SATISFACCIÓN

B) LA SUMA RESTANTE DE VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) QUE EL COMPRADOR MANIFIESTA HABER PAGADO DE CONTADO DIRECTAMENTE AL SEÑOR ANUAR KARAN, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA N.º 16.781.809 POR CUENTA DE LA VENDEDORA.

PARÁGRAFO 2: LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE REALIZA LA VENTA COMO CUERPO CIERTO Y ASÍ LO ACEPTA LA PARTE COMPRADORA.

DECLARACIÓN TRIBUTARIA: Declaran los comparecientes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma del presente documento, manifiestan que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Se hace cargo para el usuario

REPUBLICA DE COLOMBIA



LUIS ORISON ARIAS BONILLA

NOTARIO TITULAR

CV: 83C5BC47C433A

privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, para determinar el valor real de la transacción. **ESTA DECLARACIÓN SE HACE DE MANERA LIBRE Y ESPONTANEA POR PARTE DE NOSOTROS LOS COMPARECIENTES SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DEL NOTARIO.**

**CUARTO: ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA, EN LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO CON TODAS SUS ANEXIDADES USOS Y COSTUMBRES Y ASÍ LO DECLARA RECIBIDO LA PARTE COMPRADORA, A ENTERA SATISFACCIÓN.**

DECLARAN LOS COMPARECIENTES QUE EL PRECIO REAL DE LA NEGOCIACIÓN ES DE CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$ 180.000.000). NO OBSTANTE, PARA EFECTOS TRIBUTARIOS, FISCALES Y DEL COBRO DE DERECHOS NOTARIALES EL VALOR ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 246.928.000) M/ C.



C8425984

cadena

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

**QUINTO: OTRAS OBLIGACIONES:** LA PARTE VENDEDORA DECLARA QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA COMPRAVENTA ESTÁ LIBRE DE DEMANDAS CIVILES, EMBARGOS, CONTRATOS DE ANTICRESIS, PLEITO PENDIENTE, CONDICIONES RESOLUTORIAS, NO TIENEN LIMITACIONES NI HAN SIDO DESMEMBRADOS Y EN GENERAL, ESTÁ LIBRE DE LIMITACIONES DEL DOMINIO, A EXCEPCIÓN DE LA HIPOTECA QUE CONSTA EN LA ANOTACIÓN 001 Y QUE EL COMPRADOR MANIFIESTA CONOCER.

**PARÁGRAFO:** DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE HACE ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO A PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES, INCLUSO EN LO RELACIONADO CON EL IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS, EL CUAL HA SIDO PAGADO POR LA PARTE VENDEDORA PARA EFECTOS DE LA OBTENCIÓN DEL CORRESPONDIENTE PAZ Y SALVO NECESARIO PARA OTORGAR EL PRESENTE INSTRUMENTO. ES ENTENDIDO QUE SERÁ A CARGO DE LA PARTE COMPRADORA CUALQUIER SUMA QUE SE CAUCE O LIQUIDE A PARTIR DE LA FECHA CON RELACIÓN AL CITADO INMUEBLE PROVENIENTE DE CUALQUIER ENTIDAD NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y MUNICIPAL POR CONCEPTOS DE IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, VALORIZACIONES O GRAVÁMENES DE CUALQUIER CLASE.

**SEXTO. GASTOS:** LOS GASTOS NOTARIALES QUE OCASIONE EL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE INSTRUMENTO SERÁN A CARGO DE AMBAS PARTES CONTRATANTES EN IGUAL PROPORCIÓN. LOS GASTOS DE BENEFICENCIA, TESORERÍA Y REGISTRO QUE DEMANDE EL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA SERÁ DE CARGO DE LA PARTE COMPRADORA. LO

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

REPUBLICA DE COLOMBIA  
  
LUIS ORISON ARIAS BONILLA  
NOTARIO TITULAR  
CV: 63C5BC47C433A



LL2006224004469

06-06-27

cadena

cadena

CORRESPONDIENTE A LA RETENCIÓN EN LA FUENTE CAUSADA POR LA ENAJENACIÓN QUE AQUÍ CONSTA SERÁ A CARGO DE LA PARTE VENDEDORA.  
(HASTA AQUÍ LA MINUTA APORTADA POR LA PARTE VENDEDORA)-----

---- ACEPTACIÓN DE LA COMPRAVENTA ----

CONTINUANDO PRESENTE LA PARTE COMPRADORA, DE LAS CONDICIONES CIVILES ANTES ANOTADAS, MANIFIESTA: QUE ACEPTA LA VENTA QUE POR ESTA ESCRITURA SE REALIZA EN SU FAVOR POR ESTAR EN TODO A SATISFACCIÓN. ASIMISMO, LA PARTE COMPRADORA MANIFIESTA QUE ACEPTA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA N.º 6140 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1993 DE LA NOTARIA SEXTA DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE ENERO DE 1994 Y ACLARADA EN ESCRITURA PÚBLICA N.º 1501 DEL 30 DE MARZO DE 1994 DE LA NOTARIA CUARTA DE CALI, REGISTRADA EL 08 DE ABRIL DE 1994-----

---- NOTA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----

EL NOTARIO EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 258 DE ENERO 17 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003, INDAGÓ A LA PARTE VENDEDORA SOBRE SU ESTADO CIVIL Y SI EL APARTAMENTO QUE ENAJENA ESTÁ O NO AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. LA VENDEDORA MANIFESTÓ BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE SU ESTADO CIVIL, ES VIUDA CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y LIQUIDADA Y QUE EL INMUEBLE QUE ENAJENA POR ESTE INSTRUMENTO NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. EL NOTARIO TAMBIEN INDAGÓ A LA PARTE COMPRADORA SOBRE SU ESTADO CIVIL Y SI TIENE INMUEBLE AFECTADO VIVIENDA FAMILIAR. Y EL COMPRADOR, MANIFESTÓ: MI ESTADO CIVIL ES SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO.

Hapel notarial para sus exclusiones en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



TENIENDO EN CUENTA LO ANTERIOR EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA ESCRITURA NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. EL NOTARIO ADVIERTE QUE LA VIOLACIÓN A LAS NORMAS QUE RIGEN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR GENERA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

----- DECLARACIÓN DE LOS COMPARECIENTES -----

EL NOTARIO deja constancia que los comparecientes han declarado que los bienes y los recursos involucrados en este negocio jurídico son provenientes de actividades lícitas.

----- CONSTANCIAS DEL NOTARIO -----

COMPROBANTES FISCALES.- Con fundamento en los artículos 43 y 44 del decreto 960 de 1970, se agregan comprobantes fiscales en ORIGINAL, así:

COMPROBANTES FISCALES	CLASES DE CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO	
	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	VALORIZACIÓN MUNICIPAL
CERTIFICADO NUMERO	5101917640 y 5101917639	9101751846 y 9101757347
PREDIAL NACIONAL	760010100021200330005900010025 760010100021200330005900010005	
EXPEDIDO A NOMBRE DE	GRACIELA FERNÁNDEZ DE GIRALDO	FERNÁNDEZ DE GIRALDO GRACIELA
DIRECCIÓN	CL 47 NORTE # 5B - 10 AP 201 C 47 N #5B - 101 G	
AVALUOS	\$230.841.000 y \$16.087.000	
FECHA DE EXPEDICIÓN	25/07/2022 y 25/07/2022	25/07/2022 y 25/07/2022
LUGAR DE EXPEDICIÓN	CALI	
OFICINA DE EXPEDICIÓN	SUBDIRECCIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CALI,	SUBSECRETARIA DE APOYO TÉCNICO.
FECHA LÍMITE DE VIGENCIA	31/12/2022 31/12/2022	*****
ESTRATO	CINCO (5)	

NOTA I: Conforme al artículo 29 de la ley 675 de 2001, se protocoliza el certificado de paz y salvo de expensas comunes relacionado con los inmuebles OBJETO DE

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

REPUBLICA DE COLOMBIA



LUIS ORISON ARIAS BONILLA  
NOTARIO TITULAR  
CV: 63C5BC47C433A

cadena

Ca425884135

112850861P&C

ESTE NEGOCIO JURIDICO CON VIGENCIA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022,  
EXPEDIDO EL 06 DE DICIEMBRE DE 2022, firmado por DIANA MARIA LOPEZ C.,  
ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DEL EDIFICIO FELIPE P.H. ....

NOTA II: SE DEJA CONSTANCIA QUE PARA EFECTOS DE DERECHOS  
NOTARIALES Y FISCALES DE ESTA COMPRAVENTA TOMARÁ EL AVALÚO  
CATASTRAL YA QUE EL PRECIO DE LA VENTA DE LOS INMUEBLES ES INFERIOR  
A ESE AVALÚO.

---- ADVERTENCIAS ----

El notario advirtió a los comparecientes: 1) que las declaraciones emitidas por ellos  
deben obedecer a la verdad; 2) que son responsables penal y civilmente en el evento  
en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) que se abstiene  
de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en  
este documento. 4) que este acto debe ser registrado en el registro inmobiliario 5) que  
es obligación de los comparecientes verificar cuidadosamente el contenido del  
presente instrumento; los nombres completos, los documentos de identidad, y demás  
datos consignados en este instrumento. como consecuencia de esta advertencia el  
suscrito notario deja constancia que los comparecientes \*declaran que todas las  
informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en  
consecuencia, asumen toda la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud  
en las mismas. el notario, por lo anterior, informa que toda corrección o aclaración  
posterior a la autorización de este instrumento, requiere el otorgamiento de una nueva  
escritura pública con el lleno de todas las formalidades legales, la cual generará  
costos adicionales que deben ser asumidos por el otorgante conforme lo disponen los  
artículos 102, 103 y 104 del decreto 960 de 1970 y la correspondiente resolución de  
tarifas notariales aplicable para la vigencia de este año expedida por la

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



superintendencia de notariado y registro. SE DEJA CONSTANCIA QUE EL NOTARIO DIO A CONOCER EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 81 DE LA LEY 2010 DE 2019 QUE DICE: "MODIFIQUESE EL ARTÍCULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ: ARTÍCULO 90. DETERMINACIÓN DE LA RENTA BRUTA EN LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS Y VALOR COMERCIAL EN OPERACIONES SOBRE BIENES Y SERVICIOS. LA RENTA BRUTA O LA PÉRDIDA PROVENIENTE DE LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS A CUALQUIER TÍTULO, ESTÁ CONSTITUIDA POR LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE LA ENAJENACIÓN Y EL COSTO DEL ACTIVO O ACTIVOS ENAJENADOS. CUANDO SE TRATE DE ACTIVOS FIJOS DESPRECIABLES, LA UTILIDAD QUE RESULTA AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN DEBERÁ IMPUTARSE, EN PRIMER TÉRMINO, A LA RENTA LÍQUIDA POR RECUPERACIÓN DE DEDUCCIONES, DEPRECIACIONES O AMORTIZACIONES; EL SALDO DE LA UTILIDAD CONSTITUYE RENTA O GANANCIA OCASIONAL. SEGÚN EL CASO, EL PRECIO DE LA ENAJENACIÓN ES EL VALOR COMERCIAL REALIZADO EN DINERO O EN ESPECIE. PARA ESTOS EFECTOS SERÁ PARTE DEL PRECIO EL VALOR COMERCIAL DE LAS ESPECIES RECIBIDAS. SE TIENE POR VALOR COMERCIAL EL SEÑALADO POR LAS PARTES, EL CUAL DEBERÁ CORRESPONDER AL PRECIO COMERCIAL PROMEDIO PARA BIENES DE LA MISMA ESPECIE, EN LA FECHA DE SU ENAJENACIÓN. ESTA PREVISIÓN TAMBIÉN RESULTA APLICABLE A LOS SERVICIOS. EN EL CASO DE BIENES RAÍCES, ADEMÁS DE LO PREVISTO EN ESTA DISPOSICIÓN, NO SE ACEPTARÁ UN PRECIO INFERIOR AL COSTO, AL AVALÚO CATASTRAL NI AL AUTO AVALÚO, SIN PERJUICIO DE LA POSIBILIDAD DE UN VALOR COMERCIAL SUPERIOR. EN LOS CASOS EN QUE EXISTAN LISTAS DE PRECIOS, BASES DE DATOS, OFERTAS O



44879743348

08-05-22 1220AAK0K14NO

Continúa en página 02

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



LUIS ORISON ARIAS BONILLA  
NOTARIO TITULAR  
CV: 63C58C47C433A

CUALQUIER OTRO MECANISMO QUE PERMITA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES RAÍCES ENAJENADOS O TRANSFERIDOS, LOS CONTRIBUYENTES DEBERÁN REMITIRSE A LOS MISMOS. DEL MISMO MODO, EL VALOR DE LOS INMUEBLES ESTARÁ CONFORMADO POR TODAS LAS SUMAS PAGADAS PARA SU ADQUISICIÓN, ASÍ SE CONVENGAN O FACTUREN POR FUERA DE LA ESCRITURA O CORRESPONDAN A BIENES O SERVICIOS ACCESORIOS A LA ADQUISICIÓN DEL BIEN, TALES COMO APORTES, MEJORAS, CONSTRUCCIONES, INTERMEDIACIÓN O CUALQUIER OTRO CONCEPTO. EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN O DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN LAS PARTES DEBERÁN DECLARAR, BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, QUE EL PRECIO INCLUIDO EN LA ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE; EN CASO DE QUE TALES PACTOS EXISTAN, DEBERÁ INFORMARSE EL PRECIO CONVENIDO EN ELLOS. EN LA MISMA ESCRITURA SE DEBE DECLARAR QUE NO EXISTEN SUMAS QUE SE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA MISMA O, DE LO CONTRARIO, DEBERÁ MANIFESTARSE SU VALOR. SIN LAS REFERIDAS DECLARACIONES, TANTO EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, COMO LA GANANCIA OCASIONAL, EL IMPUESTO DE REGISTRO, LOS DERECHOS DE REGISTRO Y LOS DERECHOS NOTARIALES, SERÁN LIQUIDADOS SOBRE UNA BASE EQUIVALENTE A CUATRO VECES EL VALOR INCLUIDO EN LA ESCRITURA, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DEL NOTARIO DE REPORTAR LA IRREGULARIDAD A LAS AUTORIDADES DE IMPUESTOS PARA LO DE SU COMPETENCIA Y SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN) PARA DETERMINAR EL VALOR

*Papel notarial para una exclusión en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*



REAL DE LA TRANSACCIÓN. LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS A TRAVÉS DE FONDOS, FIDUCIAS, ESQUEMAS DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA O SEMEJANTES, QUEDARÁN SOMETIDOS A LO PREVISTO EN ESTA DISPOSICIÓN. PARA EL EFECTO, LOS BENEFICIARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS SERÁN CONSIDERADOS COMO ADQUIRENTES DE LOS BIENES RAÍCES, EN RELACIÓN CON LOS CUALES DEBERÁ DECLARARSE SU VALOR DE MERCADO. NO SERÁN CONSTITUTIVOS DE COSTO DE LOS BIENES RAÍCES AQUELLAS SUMAS QUE NO SE HAYAN DESEMBOLSADO A TRAVÉS DE ENTIDADES FINANCIERAS. CUANDO EL VALOR ASIGNADO POR LAS PARTES DIFIERA NOTORIAMENTE DEL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES O SERVICIOS EN LA FECHA DE SU ENAJENACIÓN O PRESTACIÓN, CONFORME A LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO, EL FUNCIONARIO QUE ESTÉ ADELANTANDO EL PROCESO DE FISCALIZACIÓN RESPECTIVO PODRÁ RECHAZARLO PARA LOS EFECTOS IMPOSITIVOS Y SEÑALAR UN PRECIO DE ENAJENACIÓN ACORDE CON LA NATURALEZA, CONDICIONES, ESTADO DE LOS ACTIVOS, ATENDIENDO A LOS DATOS ESTADÍSTICOS PRODUCIDOS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS NACIONALES, POR EL DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, POR EL BANCO DE LA REPÚBLICA U OTRAS ENTIDADES AFINES. SU APLICACIÓN Y DISCUSIÓN SE HARÁ DENTRO DEL MISMO PROCESO. SE ENTIENDE QUE EL VALOR ASIGNADO POR LAS PARTES DIFIEREN NOTORIAMENTE DEL PROMEDIO, CUANDO SE APARTEN EN MÁS DE UN QUINCE POR CIENTO (15%) DE LOS PRECIOS ESTABLECIDOS EN EL COMERCIO PARA LOS BIENES O SERVICIOS DE LA MISMA ESPECIE Y CALIDAD. EN LA FECHA DE ENAJENACIÓN O PRESTACIÓN, TENIENDO EN CUENTA LA NATURALEZA, CONDICIONES Y ESTADO DE LOS



11203PM0118C012

Ca425984133



Pagos notarial para más exclusiones en la escritura pública - Su ilene costa para el registro

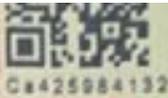
Pagos notarial para más exclusiones en la escritura pública - Su ilene costa para el registro

REPUBLICA DE COLOMBIA  
  
LUIS ORISON ARIAS BONILLA  
NOTARIO TITULAR  
CV: 63C58C47C433A

cadena S.A. telefonos 04-11-22

ACTIVOS Y SERVICIOS. SIN PERJUICIO DE LO PREVISTO EN ESTE ARTÍCULO, CUANDO EL ACTIVO ENAJENADO SEAN ACCIONES O CUOTAS DE INTERÉS SOCIAL DE SOCIEDADES O ENTIDADES NACIONALES QUE NO COTICEN EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA O UNA DE RECONOCIDA IDENTIDAD INTERNACIONAL SEGÚN LO DETERMINE LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN), SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, SE PRESUME QUE EL PRECIO DE ENAJENACIÓN NO PUEDE SER INFERIOR AL VALOR INTRÍNSECO INCREMENTADO EN UN TREINTA POR CIENTO (30%), LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE LA FACULTAD FISCALIZADORA DE LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN, EN VIRTUD DE LO CUAL PODRÁ ACUDIR A LOS MÉTODOS DE VALORACIÓN TÉCNICAMENTE ACEPTADOS, COMO EL DE FLUJOS DESCONTADOS A UN VALOR PRESENTE O EL DE MÚLTIPLOS DE EBITDA. EL MISMO TRATAMIENTO PREVISTO EN EL INCISO ANTERIOR SERÁ APLICABLE A LA ENAJENACIÓN DE DERECHOS EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN TALES COMO FIDUCIAS MERCANTILES O FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA CUYOS ACTIVOS CORRESPONDAN A ACCIONES O CUOTAS DE INTERÉS SOCIAL DE SOCIEDADES O ENTIDADES NACIONALES QUE COTICEN EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA O UNA DE RECONOCIDA IDENTIDAD INTERNACIONAL, SEGÚN LO DETERMINE LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN." TAMBIÉN ADVIRTIÓ EL NOTARIO A LOS CONTRATANTES EL ALCANCE DE LA DECLARACIÓN JURADA QUE HAN REALIZADO EN ESTA ESCRITURA PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS NORMAS CITADAS.

-----OTORGAMIENTO-----



Conforme al artículo 35 del decreto 960 de 1.970, el presente instrumento es leído por los comparecientes quienes lo aprueban por encontrarlo conforme y en señal de asentimiento más adelante lo firman con el suscrito notario. Los comparecientes declaran que son responsables del contenido y de la vigencia de los documentos presentados y protocolizados para la celebración de este acto jurídico. El notario da fe que el presente documento fue leído totalmente en forma legal por las comparecientes, quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores, imparten con su firma sin objeción su aprobación, al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresan sus voluntades de manera fidedigna en estas declaraciones y que son conscientes de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recae sobre ellos y en especial la de carácter civil y penal en caso de violación de la ley. los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, sus documentos de identidad, igualmente los números de la matrícula inmobiliaria, ficha catastral y linderos. **DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS, Y EN CONSECUENCIA, ASUMEN TODA LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS.**

----- AUTORIZACIÓN -----

Conforme al artículo 40 del decreto 960 de 1.970, el notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública, dejando nuevamente testimonio

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

REPUBLICA DE COLOMBIA



LUIS ORISON ARIAS BONILLA  
 NOTARIO TITULAR  
 CV: 6058047C433A

AS079029588

Ca425984132

09-08-22

Crechisury



que se advirtió claramente a los comparecientes sobre las responsabilidades que el presente contrato genera para los otorgantes, principalmente recalcando sobre la importancia de inscribirlo en la oficina de registro de instrumentos públicos, dentro de los dos (2) meses siguientes al otorgamiento del presente instrumento público, toda vez que allí es donde se hace el perfeccionamiento.

**ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** Los comparecientes manifiestan su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que NO ( ) SI ( X ) aceptan ser notificados por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 56 del Código de procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo.

**CIERRE**

Se otorgó conforme a los Artículos 8° y 9° del Decreto 960 de 1970.

**CONCEPTOS DEL CIERRE**

**INFORMACIÓN**

El presente original se otorgo en las hojas de papel notarial números:  
Aa079029381-Aa079029382-Aa079029383-Aa079029384-Aa079029385-  
Aa079029386-Aa079029387-Aa079029388-Aa079029389

Derechos	\$ 762.715
<b>DECRETO 188 DE 2013 Y RESOLUCIÓN 00755 DEL 26-01-2022</b>	
RETENCIÓN (ARTICULO. 398. DECRETO. 624 DE 1989.)	\$2.469.280.00
RECAUDOS	\$32.300
IVA	\$ 205,203
<b>SALVEDADES O CORRECCIONES</b>	

ELABORADA POR LAURA YESENIA ALFONSO CASTRO. FIRMAS Y HUELLAS TOMADAS POR JULIAN STIVEN GOMEZ ANDRADE

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



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. SEIS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE (6727) DE FECHA: SIETE (07) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022) DE LA NOTARIA OCTAVA DE CALI.

VENDEDORA

NOMBRE E IDENTIFICACIÓN	FIRMA	HUELLA
MARIA CLARA GIRALDO FERNÁNDEZ  CON C.C. N° 29.562.382	<i>Maria Clara Giraldo</i> 29562382	

ESTADO CIVIL: *Vivida*  
 DIRECCIÓN: *Av. Torobak # 22 Bis - 25 apto 201 Ed. Oslo*  
 DOMICILIO: *Calí*  
 TELÉFONO: *314 7909574*  
 CORREO ELECTRÓNICO: *giraldomc@outlook.com*  
 OCUPACIÓN: *abogada legueros*

NOMBRE E IDENTIFICACIÓN	FIRMA	HUELLA
MAX WEINBERG JARAMILLO  CON C.C N.º. 16.749.855	<i>Max Weinberg</i>	

ESTADO CIVIL: *Soltero*  
 DIRECCIÓN: *Cll 47 Norte # 5B-10*  
 DOMICILIO: *Calí*  
 TELÉFONO: *310 359 3090*  
 CORREO ELECTRÓNICO: *maxweinborgcolombia@gmail.com*  
 OCUPACIÓN: *Independiente*

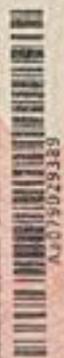
JUAN DAVID MONTES OSORIO  
NOTARIO OCTAVO DEL CÍRCULO DE CALI - NOTARIO ENCARGADO.

RESOLUCIÓN 14106 28-11-2022

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

REPUBLICA DE COLOMBIA

LUIS ORISON ARIAS BONILLA  
NOTARIO TITULAR  
CV: 63C58C47C433A



09-06-22 112060110666609

Ca425984131



Cadena S.A. Resolución 04-11-22