

RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL AUTO DEL 19 DE ENERO DE 2023, POR MEDIO DEL CUAL SE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO

MARIO ANDRES TORO COBO <mario.andres.toro@hotmail.com>

Mar 14/02/2023 15:30

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;juan.munoz <juan.munoz@munozmontilla.com>

SEÑORA

JUEZ DECIMA CIVIL DEL IRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

Dra. MONICA MENDEZ SABOGAL

Radicación: 2022-00292-00

Asunto: recurso de reposición contra el mandamiento de pago decretado en el auto del 19 de enero de 2023.

MARIO ANDRES TORO COBO, identificado con la cedula de ciudadanía número 94516927 de Cali, con tarjeta profesional número 224169 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la sociedad demanda **AGROPECURIA DE OCCIDENTE S.A**, por medio del presente correo, me permito presentar recurso de reposición contra el auto del 19 de enero de 2023, por medio del cual se libra mandamiento de pago en contra de mi representada. No obstante, respetuosamente, solicito al despacho darle prioridad al incidente de regulación de medidas cautelares, presentado el día 13 de febrero de 2023, en aras de evitar un perjuicio irremediable a mi representada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3º en concordancia con el Parágrafo del artículo 9º de la Ley 2213 de 2022 remito el presente correo con el recurso de reposición contra el auto del 19 de enero de 2023, por medio del cual se libra mandamiento de pago al Dr. Juan Carlos Muñoz Montilla, apoderado de la parte demandante, para lo pertinente.

Cordialmente,

Mario Andrés Toro Cobo

Abogado

TORO DIAZ ABOGADOS ASOCIADOS

www.torodiazabogadosasociados.com

Tel: (57-2) 378 7565

Cel: (57) 320-8172801

Cali - Colombia

Señor(a):

Dra. MONICA MENDEZ SABOGAL
JUEZ DECIMA CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI.
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO.

DEMANDANTE: AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A
NIT. 805.023.628-4.

DEMANDADOS: OSCAR MAYA RUIZ
CC. 94.377.048.

LUZ MARIA BEDOYA LLANOS
CC. 31.258.121.

SORAYA MAYA BEDOYA
CC. 38.555.095.

RADICACION: 2022-00292.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL
AUTO INTERLOCUTORIO No. 013 del 19/01/23 POR
MEDIO DEL CUAL SE LIBRA MANDAMIENTO DE
PAGO.

MARIO ANDRES TORO COBO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.516.927 de Cali, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No.224.169, del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder especial amplio y suficiente conferido por el señor **DANIEL CORTES PINO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.144.052.624, obrando en nombre y representación de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, con número de identificación tributaria (NIT) 805.023.628-4; mediante el presente escrito, respetuosamente, promuevo recurso de reposición contra el Auto Interlocutorio No. 013 del 19 de enero de 2023, por medio del cual se libró mandamiento de pago en contra de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, con base en los siguientes argumentos facticos y jurídicos:.

II. ARGUMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS DEL RECURSO.

i) El pagare 0115 no cumple con los requisitos formales que se requiere para su cobro, el juzgado carece de competencia para conocer de este proceso y se le dio un trámite diferente al que corresponde (Numerales 1,5 y 7 del art 100 del CGP).

Los títulos valores si bien es cierto pueden considerarse autónomos, no es menos cierto que para el caso que nos ocupa, la obligación contenida en el pagare 0115 debe considerarse compleja, debido a que:

1. En la literalidad de la cláusula segunda del pagare 0115 se consagran dos obligaciones que los acreedores debieron haber aportado con el título demostrando haberlas cumplido, que son: a) él envió de una carta con 10 días de anterioridad al vencimiento indicando una forma de pago legalmente procedente y b) la prueba de haber ido a cobrar en el lugar pactado, así:

SEGUNDO: Que el pago total de la mencionada obligación se efectuará en un solo contado, el día veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), en las dependencias de la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A ubicada en la Calle 52 #1B -160 Local 207 de la ciudad de Cali, en cheques que sumen la cuantía mencionada en el punto primero de este título valor y distribuidos de la forma en que los acreedores lo ordenen mediante carta enviada con diez (10) días de antelación al vencimiento de la obligación.

Ahora bien, frente a la obligación de los acreedores contenida en esta cláusula segunda, se dan los siguientes hechos:

- 1.1. El día 09 de mayo de 2022, el señor **OSCAR MAYA RUIZ** envía misiva informando como se deben realizar los pagos para dar cumplimiento al pago de la suma de \$1.000.000.000.00 contenida en el Pagare 0115 objeto de la presente ejecución, tal y como se estipulo en la cláusula segunda del mencionado pagare 0115 y en el numeral 3 de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa anteriormente mencionado **(Ver folios 32 y 33 del archivo de pruebas).**

- 1.2. El día de cumplimiento de esta obligación, es decir el 23 de mayo de 2022, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** gira los cheques conforme a las instrucciones enviadas en esta misiva del 09 de mayo de 2022 (**ver cheques obrantes a folios 37 al 47**), pero **LOS VENDEDORES** aquí demandantes no se presentaron este día a cobrar dicha suma de dinero en las instalaciones de la sociedad demandada ubicadas en la calle 52 # 1B-160 Local 207 de la ciudad de Cali, tal y como se estipulo en la cláusula segunda del pagare 0115, mismo título objeto de ejecución en el presente proceso.
- 1.3. El día de cumplimiento de la obligación aquí ejecutada, es decir, el mismo 23 de mayo de 2022, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** envía misiva a **LOS DEMANDANTES**, informándole que los cheques correspondientes al pago programado para este día y respaldadas con el pagare 0115 y su respectiva hipoteca, objeto de ejecución en el presente proceso, se encuentran en las instalaciones de la sociedad, insta a **LOS VENDEDORES** aquí demandantes para que aporten la documentación inherente en su calidad de acreedores hipotecarios a la Notaria 16 del círculo de Cali, para que el mismo día de entrega de estos cheques se firme la escritura pública que cancela la hipoteca que dio origen a esta obligación y por otra parte, mi representada presenta los documentos inherentes en su calidad de deudora a la Notaria 16 del Círculo de Cali para su cancelación, tal y como se pactó en el parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa (**Ver misiva obrante a folios 34 y 35 y ver constancia de aporte de documentos a la Notaria dieciséis obrante a folio 36 del archivo de pruebas**).
- 1.4. El día 26 de mayo de 2022, el señor **OSCAR MAYA RUIZ** envía carta respondiendo a la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** la misiva mencionada en el hecho anterior, aceptando tácitamente su no comparecencia el día 23 de mayo de 2022 a cobrar la suma objeto de la presente ejecución, cambiando la instrucción de pago enviada el 09 de mayo de 2022, por una forma legalmente improcedente, al indicar a la letra que, **“les solicitamos que los cheques sean de gerencia y sean entregados según las indicaciones realizadas en dicho documento”**, es decir, con las instrucciones relacionadas en la misiva enviada por el señor **MAYA RUIZ**, el día 09 de mayo de 2023, lo que implica que los cheques debían girarse “sin sello restrictivo”, es decir, cheques de gerencia sin sello restrictivo. Condición legalmente imposible de cumplir, además de cambiar en esta misma carta de forma unilateral el lugar de pago acordado en la cláusula segunda del Pagare 0115 y

la condición simultánea al cobro de esta suma de dinero acordada en el párrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, concerniente a la firma de escritura de cancelación de la hipoteca que respalda el pagare 0115 objeto de ejecución, al manifestar en esta misiva que “los cheques debían entregarse en la calle 8 No. 6-80 del edificio Soraya y la firma de la escritura que cancela dicha hipoteca estaría sujeta para “después de que se hagan efectivos los cheques, quedando pendiente fecha y hora para su celebración”, respectivamente (Ver carta obrante a folio 48 del archivo de pruebas).

2. En la cláusula primera de este título se estipuló que la obligación en el contenida surge del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble con **M:I 370-333333**, así: **PRIMERO: Que debo y pagaré, incondicional y solidariamente a la orden de OSCAR MAYA RUIZ, LUZ MARIA BEDOYA LLANOS y SORAYA MAYA BEDOYA, identificados con las cédulas de ciudadanía número 94.377.048, 31.258.121 y 38.555.095 respectivamente o a quien los mencionados acreedores cedan o endosen sus derechos sobre este pagaré, la suma cierta de MIL MILLONES DE PESOS MCTE. (\$1.000.000.000.00). Conforme a lo estipulado en el numeral 3 de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las partes de este título, sobre el bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 370-333333 de la ORIP de la ciudad de Cali.**

Entendido que esta obligación surge del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble con **M:I 370-333333**, es factible por la que existan obligaciones mutuas contenidas en este contrato y que el presunto acreedor debe demostrar haber cumplido, para el caso que nos ocupa, los demandantes debieron haber aportado prueba de cumplimiento de la obligación pactada en el Párrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, concerniente a firmar la escritura pública que cancela la hipoteca constituida mediante escritura pública No. 1020 del 15 de diciembre de 2021 suscrita a su favor; obligación que pretenden modificar unilateralmente conforme a la misiva **obrante a folio 36**, tal y como lo relato en el numeral 1.4 de los argumentos fácticos y jurídicos del presente recurso.

PARAGRAFO PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA EN FAVOR DE LOS PROMITENTES VENDEDORES: A fin de garantizar el pago anteriormente mencionado, EL PROMITENTE COMPRADOR constituirá pagare(s) e hipoteca en primer grado, abierta y sin límite de cuantía a favor de LOS PROMITENTES VENDEDORES, sobre el

*bien inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, el mismo día y con la misma escritura que se protocoliza esta compraventa; es decir el día 22 de noviembre de 2021. En consecuencia, **el mismo día del pago garantizado mediante esta hipoteca; es decir el día 23 de mayo de 2022, LOS PROMITENTES VENEDORES se obligan a firmar escritura pública que levanta o cancela el gravamen hipotecario anteriormente mencionado** previa presentación de la documentación necesaria para ello por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.*

3. En la hipoteca constituida mediante escritura publica No. 1020 del 15 de diciembre de 2021, se estipula que, dicha hipoteca fue constituida para respaldar el Pagare 0115 (**ver escritura a folio 13 obrante en el archivo de pruebas**), es por ello que los demandantes con este mismo título objeto de la presente ejecución acompañado de la mencionada escritura pública de hipoteca, iniciaron el proceso ejecutivo con acción real que cursó en su despacho con radicación 76001310301020220018600 y que fue remitido a los Juzgados Civiles del Circuito de Buga por competencia territorial (**ver folio 84 del archivo de pruebas**). Por tal razón, es que el apoderado de los actores en la subsanación de la presente demanda renuncia a los hechos 7 y 8, al aporte de la escritura publica de hipoteca y a la acción de la efectividad de la garantía real de forma mal intencionada, con el fin de llevar al error al despacho y causar perjuicios a la operación de mi representada.

Conforme a todo lo anterior, podemos concluir que,

- El titulo pagare 0115 es un titulo complejo por la necesidad de aportar prueba de cumplimiento de las obligaciones contenidas en su clausula segunda, por las que emerjan del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble mencionada en su clausula primera y por lo mencionado en la escritura publica de hipoteca en cuanto a que este gravamen fue creado para garantizar la obligación en el contenida.
- El trámite que se debió darle al presente proceso es el consagrado el articulo 468 del CGP en cuanto a la ejecución de efectividad de la garantía real.
- Entendido el trámite que debió darle el despacho al presente proceso es el consagrado el artículo 468 del CGP en cuanto a la ejecución de efectividad de la garantía real, el despacho debió trasladarlo a los Juzgados Civiles del Circuito de Buga, tal y como lo hizo con el proceso que ya curso en su despacho con radicación 2022-00186.

ii) Existencia de Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto – numeral 8 del artículo 100 del Código General del Proceso.

Para iniciar a argumentar el presente punto, se me hace necesario realizar un recuento de hechos relevantes, para establecer la relación directa y origen que tiene la obligación inmersa en el título Pagare 0115 objeto de ejecución en el presente proceso con el proceso verbal declarativo que cursa en el Juzgado Noveno Civil del Circuito, pretendiendo la nulidad o resolución de los contratos de promesa de compraventa, compraventa e hipoteca, y cuyas partes son las mismas, con fundamento en los mismos hechos y con la obligación aquí ejecutada como parte de su objeto o pretensiones.

PRIMERO: Las partes del presente proceso, el día 21 de septiembre de 2021, en las instalaciones de la Notaria Dieciséis (16) del Círculo de Cali, celebraron contrato de promesa de compraventa del bien inmueble denominado **FINCA LA ARAUCA**, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 370-333333 de la ORIP de Santiago de Cali, en donde el señor **DANIEL CORTES PINO** en representación de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** y por otra parte, el señor **OSCAR MAYA RUIZ** en nombre propio y en nombre y representación de las señoras **SORAYA MAYA BEDOYA** y **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS**, en calidad de **PROMITENTES VENDEDORES**.

SEGUNDO: En la cláusula cuarta del precitado contrato de promesa de compraventa, las partes acuerdan precio del inmueble, forma de pago, suscripción de garantías y cancelación de garantías de la siguiente forma:

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: *El precio estipulado en pago por el inmueble prometido en venta es la suma de TRES MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.075.000.000.00), que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a LOS PROMITENTES VENDEDORES de la siguiente manera:*

1.- El día de la firma del presente contrato de promesa de compraventa la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000), en dos cheques sin cruce girados de la cuenta corriente del PROMITENTE COMPRADOR a nombre del señor OSCAR MAYA RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.377.048 por valor de SETENTA Y CINCO MILLONES (\$75.000.000.00) cada uno.

2- La suma de MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.925.000.000.00) a la firma de la Escritura Pública que protocoliza el presente contrato de promesa de compraventa; es decir el día 22 de noviembre de 2021, en cheques girados de la cuenta corriente de la sociedad COMPRADORA y a nombre de a quien indiquen LOS PROMITENTES VENDEDORES mediante carta que deberán allegar a EL PROMITENTE COMPRADOR con diez (10) días de anticipación a la firma de dicha escritura pública.

3-El saldo restante para completar el precio pactado en la cláusula cuarta de este contrato; es decir la suma de MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.000.000.000.00), se pagará por **EL PROMITENTE COMPRADOR a LOS PROMITENTES VENDEDORES**, seis meses después de la firma de la escritura pública que protocoliza el presente contrato de promesa de compraventa; es decir, el día 23 de mayo de 2022, en la forma y términos que ellos indiquen mediante comunicado escrito que allegaran **LOS PROMITENTES VENDEDORES al PROMITENTE COMPRADOR** con una antelación a diez (10) días al cumplimiento de esta obligación.

PARAGRAFO PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA EN FAVOR DE LOS PROMITENTES VENDEDORES: A fin de garantizar el pago anteriormente mencionado, **EL PROMITENTE COMPRADOR constituirá pagare(s) e hipoteca en primer grado, abierta y sin límite de cuantía a favor de LOS PROMITENTES VENDEDORES**, sobre el bien inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, el mismo día y con la misma escritura que se protocoliza esta compraventa; es decir el día 22 de noviembre de 2021. En consecuencia, el mismo día del pago garantizado mediante esta hipoteca; es decir el día 23 de mayo de 2022, LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a firmar escritura pública que levanta o cancela el gravamen hipotecario anteriormente mencionado previa presentación de la documentación necesaria para ello por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

TERCERO: El día 15 de diciembre de 2021, se firma escritura pública No. 1020 en la Notaria 16 del Círculo de Cali, que perfecciona el contrato de promesa de compraventa mencionado en el hecho anterior y en este mismo instrumento público se constituye contrato de hipoteca en favor de los vendedores sobre el mismo inmueble objeto de la compraventa, estipulándose en la cláusula primera de este contrato que, el pagare No. 0115 del 21 de diciembre de 2021, se constituye para garantizar el valor de la hipoteca anteriormente mencionada. **(ver folio 13 del archivo de pruebas)**.

CUARTO: En la literalidad del título Pagare 0115 suscrito el 15 de diciembre de 2021, se estipula que la suma de mil millones de pesos (\$1.000.000.000.00), tiene su origen en la compra del inmueble objeto de la hipoteca y su forma de pago, así:

PRIMERO: Que debo y pagaré, incondicional y solidariamente a la orden de **OSCAR MAYA RUIZ, LUZ MARIA BEDOYA LLANOS** y **SORAYA MAYA BEDOYA**, identificados con las cédulas de ciudadanía número 94.377.048, 31.258.121 y 38.555.095 respectivamente o a quien los mencionados acreedores cedan o endosen sus derechos sobre este pagaré, la suma cierta de MIL MILLONES DE PESOS MCTE. (\$1.000.000.000.00). Conforme a lo estipulado en el numeral 3 de la cláusula cuarta del contrato de compraventa, celebrado entre las partes de este título, sobre el bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 370-333333 de la ORIP de la ciudad de Cali.

SEGUNDO: Que el pago total de la mencionada obligación se efectuará en un solo contado, el día veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), en las dependencias de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** ubicada en la Calle 52 #1B -160 Local 207 de la ciudad de Cali, en cheques que sumen la cuantía mencionada en el punto primero de este título valor y distribuidos de la forma en que los acreedores lo ordenen mediante carta enviada con diez (10) días de antelación al vencimiento de la obligación.

QUINTO: El día 16 de febrero de 2022, el señor **DANIEL CORTES PINO** se entera que el inmueble objeto de compraventa se encontraba bajo una limitación al dominio (Ley 2ª de 1959- reserva forestal) que no aparece registrada en el folio de matrícula inmobiliaria y que el señor **OSCAR MAYA RUIZ** conocía y ocultó (**ver carta CVC obrante a folios 27 y 28 del archivo de pruebas**), además de suministrar a mi representada un uso del suelo donde se aseveraba que el predio se encontraba sustraído de la mencionada ley y su uso principal era el agropecuario sin que el funcionario público encargo de expedir este documento pudiese generar una explicación sobre ello y limitándose a mencionar que así lo había solicitado el aquí demandante **OSCAR MAYA RUIZ** (**ver respuesta planeación obrante a folios 122 al 124 del archivo de pruebas**) y otras maniobras tendientes a obtener el consentimiento de mi representada.

SEXTO: Dado lo narrado en el hecho anterior, se cita al señor **OSCAR MAYA RUIZ** para que nos brinde una explicación y/o llegar a un acuerdo para rescindir el contrato de compraventa y/o cumpla con su obligación de sanear el inmueble, pero no es posible llegar a un acuerdo debido a la ausencia absoluta de ánimo conciliatorio por parte de **LOS VENDEDORES**.

SEPTIMO: El día 09 de mayo de 2023, el señor **OSCAR MAYA RUIZ** envía misiva informando como se deben realizar los pagos para dar cumplimiento al pago de la suma de

\$1.000.000.000.00 contenida en el Pagare 0115 objeto de la presente ejecución, tal y como se estipulo en la cláusula segunda del mencionado pagare 0115 y en el numeral 3 de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa anteriormente mencionado (**Ver folio 2 del archivo de pruebas**).

OCTAVO: El día 23 de mayo de 2022, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** gira los cheques conforme a las instrucciones enviadas en esta misiva del 09 de mayo de 2022 (**ver cheques a folios 37 al 47 del archivo de pruebas**), pero **LOS VENDEDORES** aquí demandantes no se presentaron este día a cobrar dicha suma de dinero en las instalaciones de la sociedad ubicadas en la calle 52 # 1B-160 Local 207 de la ciudad de Cali, tal y como se estipulo en la cláusula segunda del pagare 0115, mismo título objeto de ejecución en el presente proceso.

NOVENO: El mismo 23 de mayo de 2023, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** envía misiva a **LOS DEMANDANTES**, informándole que los cheques correspondientes al pago programado para este día y respaldadas con la hipoteca y el pagare 0115 objeto de ejecución en el presente proceso, se encuentran en las instalaciones de la sociedad, insta a **LOS VENDEDORES** aquí demandantes para que aporten la documentación inherente en su calidad de acreedores hipotecarios a la Notaria 16 del círculo de Cali, para que el mismo día de entrega de estos cheques se firme la escritura pública que cancela la hipoteca que dio origen a esta obligación y presenta los documentos inherentes en su calidad de deudora a la Notaria 16 del Círculo de Cali para su cancelación, tal y como se pactó en el parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa transcrita en el hecho segundo (**Ver misiva obrante a folios 34 y 35 y ver constancia de aporte de documentos a la Notaria dieciséis obrante a folio 36 del archivo de pruebas**).

DECIMO: El día 26 de mayo de 2022, el señor **OSCAR MAYA RUIZ** envía misiva a la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** cambiando la instrucción de pago enviada el 09 de mayo de 2022, en la que genera una instrucción de pago legalmente improcedente, al indicar que el pago de la suma de mil millones (\$1.000.000.000.00) se debe realizar en cheque de gerencia y con las mismas indicaciones de la misiva del 09 de mayo de 2022; es decir “sin sello restrictivo”, además de cambiar unilateralmente el lugar de pago acordado en la cláusula segunda de este título objeto de ejecución el presente proceso y las condiciones acordadas en el contrato de promesa de compraventa para la cancelación de la hipoteca, al imponer que los cheques debían entregarse en la calle 8 No. 6-80 del edificio Soraya y la firma de la escritura que cancela dicha hipoteca estaría sujeta

para “*después de que se hagan efectivos los cheques, quedando pendiente fecha y hora para su celebración*” respectivamente (**Ver carta obrante a folio 48 del archivo de pruebas**).

DECIMO PRIMERO: Dada la imposibilidad legal de comprar cheques de gerencia sin sello restrictivo para dar cumplimiento al pago de la suma de Mil millones de pesos (\$1.000.000.000.00) contenida en el pagare 0115 objeto del presente proceso de ejecución, al cambio de lugar estipulado en este mismo pagaré para el pago de esta obligación de forma unilateral y a los demás hechos anteriormente narrados, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.**, el día 8 de junio de 2022, presenta a la oficina de reparto, proceso verbal declarativo, buscando la nulidad o resolución de los contratos de promesa de compraventa, compraventa e hipoteca que dio origen al Pagare 0115 del 21 de diciembre de 2021, en contra de los mismos demandantes del presente proceso de ejecución, el cual cursa en el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**, bajo la radicación 2022-00187 (**Ver acta de reparto a folio 55 del archivo de pruebas**).

DECIMO SEGUNDO: Los señores **OSCAR MAYA RUIZ, SORAYA MAYA BEDOYA** y **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS**, mediante el mismo apoderado en este proceso contestaron la demanda que se menciona en el hecho anterior, propusieron excepciones de mérito e impetraron recurso de reposición en contra del auto que decreta medidas cautelares (Ver folios 85 al 115 del archivo de pruebas).

DECIMO TERCERO: El día 04 de agosto de 2022, los actores de este proceso promovieron proceso ejecutivo con acción hipotecaria, con base en la escritura pública No. 1020 del 15 de diciembre de 2021 y el pagare 0115, mismo título objeto de ejecución en este proceso, correspondiéndole conocimiento de esta demanda al **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**, bajo la radicación 76001310301020220018600, pero que su despacho traslado por competencia a los juzgados de Buga y del cual se desconoce su suerte. (**Ver folio 84 del archivo de pruebas**).

Entendido que el pagare 0115 objeto de ejecución en el presente proceso tiene su origen en los contratos de compraventa, compraventa e hipoteca mencionados en los hechos anteriormente narrados, me permito mencionar que la Jurisprudencia ha indicado que: “ *la excepción previa de pleito pendiente tienen como objetivo común procurar que las decisiones que adopte la administración de justicia resuelvan de forma definitiva los asuntos que* ”

son sometidos a su conocimiento, es decir, garantizar que la determinación que se adopte pondrá fin a la incertidumbre que se cierne sobre una cuestión o controversia jurídica, pues si una misma situación fuera fallada por dos autoridades diferentes se corre el riesgo de que las providencias que estos profieran resulten disímiles o contrarias, afectando así la seguridad jurídica de los coasociados”. En consecuencia, cualquiera que fuere la decisión que se adopte en el proceso declarativo mencionado, conlleva por adhesión el cumplimiento o no del pago acordado para el día 23 de mayo de 2023, objeto de ejecución en el presente proceso.

Por otra parte, la sala Civil de la Corte suprema de justicia ha indicado que, la excepción de pleito pendiente puede proponerse «cuando cursa otro proceso con el mismo objeto o pretensiones, por causa de unos mismos hechos y entre las mismas partes, de suerte que si el juez la encuentra probada debe disponer la terminación del nuevo proceso, en su etapa inicial»

Ahora bien, para el caso que nos ocupa, en el presente proceso de ejecución y en el proceso declarativo de nulidad o resolución de contrato, las partes son las mismas, los hechos versan sobre el cumplimiento, rescisión o resolución de las obligaciones y derechos contraídos en los contratos de promesa de compraventa, compraventa e hipoteca, entre ellos, el pago de la suma de mil millones de pesos (\$1.000.000.000.oo) respaldada con el Pagare No. 0115 objeto de ejecución en el presente proceso y por último, posee el mismo objeto o pretensión, ya que por una parte, mis representados con el proceso declarativo ya ampliamente mencionado pretenden el no pago de esta obligación y los demandantes pretenden desvirtuar las causales de nulidad y resolución expuestas en esta acción y el cumplimiento del pago de la suma de los de mil millones de pesos (\$1.000.000.000.oo) contenida en el pagare 0115 objeto de ejecución en este proceso.

III. PETICION.

Que conforme a cualquiera de los argumentos y pruebas relacionados en el presente recurso que configuren alguna de las causales consagradas en los numerales 1,5,7 y 8 del artículo 100 del CGP, se **REPONGA** para **REVOCAR** el auto del 19 de enero de 2023, por medio del cual se libra mandamiento de pago en contra de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.**

IV. MEDIOS DE PRUEBA.

1. Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes de este proceso y sobre el bien inmueble con **M.I 370-333333**.
2. Copia de la escritura pública No. 1020 del 15 de diciembre de 2021 que perfecciona la compraventa y constituye hipoteca en favor de los demandantes.
3. Certificado de tradición del inmueble con **M.I 370-333333**.
4. Copia de la carta de la **CVC** entregada y firmada por el señor **MAYA RUIZ** que prueba su conocimiento de la limitación al dominio (Ley 2ª de 1959) antes de la celebración de la compraventa.
5. Copia del uso del suelo No. 057 del predio con **M.I 370-333333** entregado por el señor **MAYA RUIZ** con una información inexacta y posiblemente fraudulenta, que le sirvió para lograr el consentimiento de mi representada.
6. Copia del uso del suelo No. 134 del predio con **M.I 370-333333** con la información exacta y correcta.
7. Copia de la carta enviada por el señor **MAYA RUIZ** el día 09 de mayo de 2022 generando las instrucciones de pago de la suma contenida en el pagare 0115.
8. Copia de la carta enviada por **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** el día 23 de mayo de 2022, informándole a los demandantes que los cheques en cumplimiento de la obligación objeto de la presente ejecución, se encontraban en las instalaciones de la sociedad.
9. Copia de los cheques Nos. 0004653, 0004654, 0004655, 0004656, 0004657, 0004658, 0004659 y 0004660 de la cuenta corriente del **BANCO POPULAR** y los cheques Nos. 1859361, 3705630 y 7432629 del Banco **AVVILLAS**, girados por la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** para pagar la obligación contenida en el pagare 0115, objeto de ejecución en el presente proceso.
10. Copia de la carta enviada por el señor **MAYA RUIZ** el día 26 de mayo de 2022 en donde cambia las condiciones de giro de los cheques emitidas el día 09 de mayo de 2022, impone una forma de pago improcedente, cambia unilateralmente el lugar de pago pactado en el titulo pagare 0115 y cambia las condiciones contractuales concernientes a la firma de la escritura pública de cancelación de la hipoteca.
11. Copia del Auto admisorio del proceso declarativo verbal de rescisión o resolución del contrato de promesa de compraventa, compraventa e hipoteca que dieron origen a la obligación objeto de ejecución en este proceso.

12. Copia del recurso de reposición impetrado por el apoderado de los actores atacando las medidas cautelares decretadas en la demanda declarativa presentada por mi representada e indicando la suficiencia del predio con **M.I 370-333333** para garantizar las pretensiones de mi representada por valor de **\$2.368. 884.910.oo.**

13. Copia del avalúo del predio con **M.I 370-333333** presentado por los demandantes, por valor de \$2.847.860.000.oo.

14. Pantallazo del proceso ejecutivo con efectividad de la garantía real presentado por los actores en contra de mi representada, por los mismos hechos y pretensiones, con radicación 76001310301020220018600 y que se trasladó a Buga por competencia.

15. Copia de la contestación de la demanda declarativa por parte de los aquí demandantes.

16. Certificación de activos biológicos expedida por el contador, revisora fiscal y representante legal de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.**

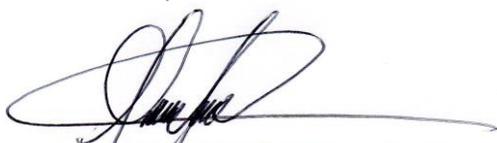
17. Certificación de número de empleados de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.**

18. Certificación de BANCOLOMBIA reportando la consignación por valor de **MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (\$1.352.968.827.77)** como resultado de la orden emanada en el auto del 13 de enero de 2023.

19. Copia de la reforma de la demanda declarativa con radicación 2022-00187 que cursa en el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Cali.

Del señor Juez,

Atentamente,



MARIO ANDRÉS TORO COBO
C.C. No. 94.516.927 de Cali - Valle
T.P. No. 224169 del C.S.J.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROMITENTES VENDEDORES: OSCAR MAYA RUIZ C.C 94.377.048, LUZ MARIA BEDOYA LLANOS C.C. 31.258.121 Y SORAYA MAYA BEDOYA C.C.38.555.095

**PROMITENTE COMPRADOR: AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A
NIT.805023628-4**

Entre **OSCAR MAYA RUIZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali (Valle), identificado con la cédula de ciudadanía No.94.377.048 actuando en nombre propio y en nombre y representación de las señoras **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS** identificada con la cedula de ciudadanía número. 31.258.121 y la señora **SORAYA MAYA BEDOYA** identificada con la cedula de ciudadanía número 38.555.095, conforme a los poderes anexos y que hacen parte integral del presente contrato, quien en adelante se llamarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, por una parte y por la otra parte **DANIEL CORTES PINO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali (Valle), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.052.624 expedida en Cali (Valle), obrando en nombre y representación de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** con NIT 805023628-4, representación que acredita con el Certificado de Existencia y Representación de esta sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Cali, quien en adelante se llamará **EL PROMITENTE COMPRADOR**; todos hábiles para contratar y obligarse, acordamos celebrar el presente contrato de promesa de compraventa expresado en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO: Que los señores **OSCAR MAYA RUIZ, LUZ MARIA BEDOYA LLANOS Y SORAYA MAYA BEDOYA**, prometen vender, y la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, promete comprar la totalidad de los derechos del pleno dominio y posesión que **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tienen y ejercen en forma exclusiva, sobre los muebles que se relacionan en el inventario anexo al presente contrato de compraventa que hacen parte integral del mismo y sobre el siguiente bien inmueble:

Lote de terreno con extensión superficial de **CIENT HECTAREAS DOS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (100 HECTAREAS 2.800 M2)** y las construcciones sobre él levantadas, conocido con el nombre de "**FINCA ARAUCA**" ubicado en el sitio denominado Altamira, Vereda Calimita, jurisdicción del Municipio de Restrepo, Departamento del Valle del Cauca. **LINDEROS: SUR:** con predios de Reynaldo Loaiza y sucesores de Donald Tafur; **ORIENTE**, con predio de José Vidal Rojas; por el **NORTE**, con el predio de sucesores de Carlos Sierra y **OCCIDENTE**, Con predio de Reynaldo Lozada, German Viveros. Inmueble registrado bajo el folio de Matricula Inmobiliaria **NO.370-333333** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y Ficha catastral No. 00-01-0006-0131-000.

PARAGRAFO PRIMERO. No obstante, la mención del área y linderos, la venta del inmueble se promete como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior, por alguna de las partes.

SEGUNDA - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Manifiesta **LOS PROMITENTES VENDEDORES** que el bien inmueble que promete vender por este contrato, se encuentra en la actualidad libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio tales como censo, afectaciones a vivienda familiar, embargos, pleitos pendientes, anticresis, condiciones resolutorias de dominio u otra; a excepción de la hipoteca abierta de primer grado sin limitación a favor del BANCO

AGRARIO DE COLOMBIA S.A protocolizada mediante escritura pública No. 423 del 28 de diciembre de 2017 en la Notaria Única del Circulo de Calima (El Darién) Valle del cauca.

PARAGRAFO PRIMERO- CANCELACION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO Y SANEAMIENTO: Declaran **LOS PROMITENTES VENDEDORES** que, se obligan a cancelar y realizar su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-333333, la hipoteca constituida a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A** mencionada en la cláusula segunda del presente contrato, antes del día 22 de noviembre de 2021, mismo día de la firma de la escritura pública que protocoliza el presente contrato de promesa de compraventa; además de salir al saneamiento de la venta en los casos previstos por la ley, tanto por evicción y/o vicios redhibitorios.

TERCERA - TRADICIÓN Ó MODO DE ADQUIRIR: **LOS PROMITENTES VENDEDORES** adquirieron la totalidad de los derechos del bien inmueble que se promete transferir, mediante **COMPRAVENTA** que se protocolizo en los términos de la Escritura Pública No.5082 del 18 de diciembre del 2013 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Cali (Valle), consolidándose, como propietarios en forma exclusiva del bien inmueble que se promete en venta.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio estipulado en pago por el inmueble prometido en venta es la suma de **TRES MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.075.000.000.00)**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de la siguiente manera:

1.- El día de la firma del presente contrato de promesa de compraventa la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000)**, en dos cheques, sin cruce girados de la cuenta corriente del **PROMITENTE COMPRADOR** a nombre del señor **OSCAR MAYA RUIZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.377.048, por valor de **SETENTA Y CINCO MILLONES (\$75.000.000.00)** cada uno.

2- La suma de **MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.925.000.000.00)** a la firma de la Escritura Pública que protocoliza el presente contrato de promesa de compraventa; es decir el día 22 de noviembre de 2021, en cheques girados de la cuenta corriente de la sociedad **COMPRADORA** y a nombre de a quien indiquen **LOS PROMITENTES VENDEDORES** mediante carta que deberán allegar a **EL PROMITENTE COMPRADOR** con diez (10) días de anticipación a la firma de dicha escritura pública.

3-El saldo restante para completar el precio pactado en la cláusula cuarta de este contrato; es decir la suma de **MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.000.000.000.00)**, se pagará por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, seis meses después de la firma de la escritura pública que protocoliza el presente contrato de promesa de compraventa; es decir, el día 23 de mayo de 2022, en la forma y términos que ellos indiquen, mediante comunicado escrito que allegaran **LOS PROMITENTES VENDEDORES** al **PROMITENTE COMPRADOR** con una antelación a diez (10) días al cumplimiento de esta obligación.

PARAGRAFO PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA EN FAVOR DE LOS PROMITENTES VENDEDORES: A fin de garantizar el pago anteriormente mencionado, **EL PROMITENTE COMPRADOR** constituirá pagare(s) e hipoteca en primer grado, abierta y sin límite de cuantía a favor de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, sobre el bien inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, el mismo día y con la misma escritura que se protocoliza esta compraventa; es decir el día 22 de noviembre de 2021. En consecuencia, el mismo día del pago garantizado mediante esta hipoteca; es

decir el día 23 de mayo de 2022, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a firmar escritura pública que levanta o cancela el gravamen hipotecario anteriormente mencionado previa presentación de la documentación necesaria para ello por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARAGRAFO SEGUNDO: LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a pagar la comisión que haya pactado por la presente compraventa y se aclara que dicha obligación es totalmente ajena al **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARAGRAFO TERCERO: ORIGEN Y DESTINACIÓN DE FONDOS: Las partes **PROMITENTES** o intervinientes en el presente contrato manifiestan que el bien inmueble y fondos en él involucrados, no provienen, ni se utilizarán, en ninguna de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano ó en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, y que dichos bienes inmuebles o recursos tampoco son objeto de acciones de extinción de dominio por parte de la "FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN", de la "DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES", de la "DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES" u otros semejantes.

PARAGRAFO CUARTO: INDAGACIONES SOBRE INSCRIPCIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN: En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 5° del Decreto 768, reglamentario de la Ley 1152 de 2007, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble no se encuentra sometido a Medidas de Protección por Desplazamiento Forzoso.

QUINTA: PLAZO: La Escritura Pública que deberá suscribirse para el perfeccionamiento del contrato de compraventa del presente Inmueble identificado en la cláusula primera de este contrato y el inventario anexo, se hará el día veintidós (22) del mes de noviembre del Dos Mil veintiuno (2021), a las 2:30 P.M. en la Notaría Dieciséis (16) del Circulo Cali (Valle), pudiéndose anticipar de común acuerdo y por escrito por las partes.

PARAGRAFO PRIMERO: LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a presentar los documentos, paz y salvos y demás necesarios, para el otorgamiento de la escritura pública que protocoliza el presente contrato de compraventa ante la **NOTARIA DIECISEIS DEL CIRCULO DE CALI** con una antelación de 8 días a la firma de dicha escritura.

SEXTA: PRORROGA: Solo se podrá prorrogar el termino para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes mediante "OTRO SI" que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos días hábiles de anticipación al termino inicial señalado para la extensión de la escritura pública.

SÉPTIMA: ENTREGA: LOS PROMITENTES VENDEDORES harán entrega real y material del inmueble y el inventario a **EL PROMITENTE COMPRADOR** con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, que legal y naturalmente le corresponden sin reservarse nada para éstos, el día 22 de noviembre de 2021 a las 8:00 am en el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos ocasionados por servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, cuotas de administración, serán cancelados por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** hasta la fecha en que se efectúe la entrega real y material del inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, fecha a partir de la cual serán por cuenta de este último.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor del impuesto predial del inmueble prometido en venta serán cancelados de la siguiente forma: **LOS PROMITENTES VENDEDORES** los causados hasta la fecha en que se suscriba la Escritura Pública de Compraventa, a partir de ésta fecha serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y haber identificado plenamente el bien inmueble prometido en venta, al igual que las características físicas que posee, por lo cual lo recibirá a su entera satisfacción en el estado físico en que se encuentra el día de la entrega material, por lo tanto, renuncia desde ya a cualquier reclamación judicial o extrajudicial por el estado del inmueble. A EXCEPCIÓN DEL VICIO OCULTO.

OCTAVA - GASTOS: Los costos de la escritura pública que perfeccione el presente contrato de COMPRAVENTA, que se describen como DERECHOS NOTARIALES, serán cancelados por ambas partes en una proporción el 50% cada una; la BOLETA FISCAL, el REGISTRO serán cancelados totalmente por EL PROMITENTE COMPRADOR. La retención en la fuente y el IMPUESTO AL CONSUMO LEY DE FINANCIAMIENTO serán en su totalidad a cargo LOS PROMITENTES VENDEDORES.

NOVENA: CLÁUSULA PENAL; El incumplimiento de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, por parte de una o cualquiera de las contratantes, dará derecho a aquel que hubiere cumplido las obligaciones a la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$200'000.000.00)**, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente del vencimiento del término pactado para el pago de cualquiera de las cuotas pactada para el pago del precio en el presente contrato de Promesa de Compraventa, para la firma de escritura pública de compraventa y para la entrega real y material del inmueble prometido en venta, sin necesidad de requerimientos judiciales, extrajudiciales, ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.

DÉCIMA - CESIÓN DE CONTRATO: EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ceder el presente contrato sin antes obtener la aceptación o la autorización expresa y escrita de LOS PROMITENTES VENDEDORES.

DÉCIMA PRIMERA - PRESTA MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato de promesa de compraventa presta para fines judiciales "MÉRITO EJECUTIVO" por reunir en su contenido obligaciones claras, expresas, liquidadas, exigibles y actuales consistentes en entregar un bien, reclamar el cumplimiento de la cancelación de una suma concreta de dinero, de hacer y otras.

DÉCIMA SEGUNDA: EL PROMITENTE COMPRADOR y LOS PROMITENTES VENDEDORES, manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato de promesa de compraventa, puesto que en este documento se consignan el acuerdo total y completo acerca de su objeto y todo lo relacionado con el, y reemplaza y deja sin validez cualquier otro contrato verbal, escrito pactado anteriormente celebrado entre las partes.

DÉCIMA TERCERA - CLÁUSULA ESPECIAL: EL PROMITENTE COMPRADOR y LOS PROMITENTES VENDEDORES manifiestan que en caso fortuito de ausencia temporal ó absoluta de alguna de las partes contratantes, el(los) heredero(s) de la parte ausente será(n) responsable(s) de hacer efectivo el cumplimiento del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA: En caso de no comparecer uno de los contratantes a la notaría escogida, en la fecha y hora pactadas, **EL PROMITENTE** presente deberá solicitar al notario un testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública a elección del interesado, de acuerdo con el Decreto 2148 de 1983, con el fin de obtener prueba del incumplimiento de la otra parte.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de cualquier diferencia entre las partes que requiera la necesidad de acudir a la justicia ordinaria para obtener el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este documento y/o demás perjuicios, se deberá tener como domicilio la ciudad de Cali - Valle.

Leído el presente instrumento por los otorgantes, asisten expresamente a lo estipulado y firman como aparece al pie de sus respectivos nombres en dos originales (uno para cada parte), en la ciudad Santiago de Cali, a los Veintiuno (21) días del mes de septiembre de Dos Mil veintiuno (2021).



PROMITENTES VENEDORES:

[Signature]

OSCAR MAYA RUIZ
CC. No. 94.377.048
DOMICILIO (CIUDAD): CALI
DIRECCIÓN: CALLE 8 # 6-80
TELÉFONO: 3154477700
CORREO ELECTRÓNICO: OScarmaya@hotmail.com,
ESTADO CIVIL: Soltero
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comerciante.

P.P.
[Signature]

LUZ MARIA BEDOYA LLANOS
CC. No. 31.258.121
DOMICILIO (CIUDAD):
DIRECCIÓN:
TELÉFONO:
CORREO ELECTRÓNICO:
ESTADO CIVIL:
ACTIVIDAD ECONÓMICA

P.P.
[Signature]

SORAYA MAYA BEDOYA
CC. No. 38.555.095
DOMICILIO (CIUDAD):
DIRECCIÓN:
TELÉFONO:
CORREO ELECTRÓNICO:
ESTADO CIVIL:
ACTIVIDAD ECONÓMICA

PROMITENTE COMPRADOR:





DANIEL CORTES PINO

C.C. No. 1.144.052.624

RTE LEGAL AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A

DOMICILIO: calle 52 #1B 160

CORREO ELECTRONICO: recepcon@agropecuaria.deoccidente.com





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



5910462

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Cali, compareció: DANIEL CORTES PINO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1144052624 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Daniel Cortes Pino

----- Firma autógrafa -----



xvzx8y59olde
21/09/2021 - 14:58:32



OSCAR MAYA RUIZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 94377048 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Oscar Maya Ruiz

----- Firma autógrafa -----



xvzx8y59olde
21/09/2021 - 14:59:32



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE signado por el compareciente, sobre: MAT-370-333333.

Sonia Escalante Arias



SONIA ESCALANTE ARIAS

Notario Dieciséis (16) del Círculo de Cali, Departamento de Valle

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: xvzx8y59olde

Acta 1



República de Colombia



NOTARIA DIECISEIS
DEL CÍRCULO DE
SANTIAGO DE CALI
CODIGO No.7600100016
NIT.No.29.842.332-9

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL VEINTE (1020).....

FECHA: QUINCE (15) DE DICIEMBRE DE AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021).....

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 370-333333.....

FICHA CATASTRAL NÚMERO: 000100060131000.....

UBICACION DEL PREDIO

MUNICIPIO: RESTREPO.....

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA.....

URBANO () RURAL (X) DIRECCION: FINCA ARAUCA SITIO CONOCIDO
COMO ALTAMIRA VEREDA DE CALIMITA.....

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1020... DIA: QUINCE.....

... (15) ... MES: DICIEMBRE ... AÑO: 2021 DE LA NOTARIA

DIECISEIS DEL CÍRCULO DE CALI.....

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO

CODIGO 0125 - COMPRAVENTA.....\$3.075.000.000.00

CODIGO 0203- CONSTITUCION DE HIPOTECA DE PRIMER GRADO.....

\$1.000.000.000.00

AVALUO CATASTRAL:..... \$302.736.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDORAS PODERDANTES: LUZ MARIA BEDOYA LLANOS.....

Y ACREEDORAS: C.C.31.258.121 DE CALI.....

SORAYA MAYA BEDOYA.....

República de Colombia

21-04-21 PO003351764

2VG5ACM1HT



207906JSMNT
30-11-21 PC032987726
THOMAS GREG & SONS

PC032987726

C.C.38.555.095 DE CALI.....

VENDEDOR Y APODERADO: OSCAR MAYA RUIZ.....

y ACREEDOR: C.C.94.377.048 DE CALI.....

COMPRADORA: AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.....

NIT.805023628-4.....

REPRESENTANTE LEGAL: DANIEL CORTES PINO.....

C.C.1.144.052.624 DE CALI

LA SUSCRITA NOTARIA DIECISEIS (16) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI,
CERTIFICA: QUE LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE AJUSTAN A LA
RESOLUCION NUMERO 1156 DE 1996 Y A LA INSTRUCCION ADMINISTRATIVA
01-47 DE AGOSTO 01 DEL 2.001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO.....




SONIA ESCALANTE ARIAS
NOTARIA DIECISEIS (16)
DEL CÍRCULO DE CALI

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, en la sede de la **NOTARIA DIECISEIS (16) DEL CÍRCULO DE SANTIAGO DE CALI**, ubicada en la Calle 52 No.1B-160, cuyo cargo como notaria ejerce la doctora **SONIA ESCALANTE ARIAS**, acudió (acudieron) para otorgar el presente Instrumento Público: El señor **OSCAR MAYA RUIZ**, mayor de edad y vecino de Cali, Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía número **94.377.048** expedida en Cali, Valle del Cauca, de estado civil soltero, hábil para contratar y obligarse manifestó: **PRIMERO.-** Que en el presente acto obra en su propio nombre y además en nombre y representación de las señoras **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS Y SORAYA MAYA BEDOYA**, mayores de edad, identificadas con las cédulas de

República de Colombia



ciudadanía números **31.258.121** y **38.555.095** expedidas ambas en Cali, Valle del Cauca, respectivamente, ambas de estado civil casadas con sociedad conyugal vigente, según Poderes Especiales debidamente firmados, autenticados, revisados, confirmados y el (la) apoderado(a) bajo la gravedad del juramento, manifiesta que el(la,los) poderdante(s) no han fallecido, ni lo han revocado, ni lo han utilizado para actos fraudulentos, y que lo esta ejercitando dentro de los precisos y perentorios términos en que le fue conferido, cuyo poder se adjunta a la presente escritura pública para su protocolización. **SEGUNDO.-** Que en la calidad antes expresada por medio de la presente escritura transfieren a título de venta real y enajenación perpetua en favor de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.Á. con NIT.805023628-4**, sociedad domiciliada en Cali, Valle del Cauca, constituida mediante escritura pública número 1059 de fecha 24 de Mayo de 2002 otorgada en la Notaria Octava del Círculo de Cali, Valle del Cauca, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, Valle del Cauca, el día 12 de Junio de 2002 bajo el número 12425 del Libro IX, con Matrícula Mercantil No.586538-4, lo cual acredita con el certificado expedido por dicha Cámara, el cual se protocoliza con la presente escritura pública; el derecho de dominio y la posesión que los vendedores tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: Una finca rural con área aproximada de **CIENT HECTAREAS DOS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (100 HCT. 2.800 M2)** aproximadamente, conocida con el nombre de **"ARAUCA"**, ubicada en el sitio denominado Altamirá, Vereda Calimita, jurisdicción del Municipio de Restrepo, Valle del Cauca, dentro del cual existe una casa principal con tres habitaciones, dos baños, uno de ellos con vestiere, salacomedor, cocina, techo en estructura de madera y cubierta de "eternit", pisos en cerámica tipo "Alfa", existen también dos casas para los encargados, una en material ladrillo y cemento, cubierta con loza de concreto y sobre dicha loza una casa forrada en madera con estructura metálica soportada sobre tubulares metálicos; igualmente una ramada o establo construido sobre columnas de concreto y estructura metálica cubierta de

República de Colombia

21-04-21 PO003351765

IDROYFEL95

PO003351765

AS3R9J85L1

30-11-21 PC032987725

PC032987725



material asbesto cemento donde se encuentra el sitio de ordeño. La báscula y un corral con "apretadero" y canoas para alimentar el ganado construida en concreto. Esta comprendido el inmueble dentro de los siguientes linderos según el título de adquisición: **SUR**, con predios de Reynaldo Loaiza y sucesores de Donald Tafur; **ORIENTE**, con predio de José Vidal Rojas; por el **NORTE**, con predio de sucesores de Carlos Sierra; y **OCCIDENTE**, con predio de Reynaldo Lozada, German Viveros. El inmueble se encuentra registrado bajo el folio de Matricula Inmobiliaria **No.370-333333**. Predio **No.00-01-0006-0131-000**. **PARAGRAFO.-** No obstante la mención de la cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. **TERCERO.-** Que los vendedores adquirieron el inmueble antes descrito por compra, mediante escritura pública número **5082** de fecha **18 de Diciembre de 2013** otorgada por la Notaria **Tercera** del Circulo de Cali, Valle del Cauca, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca, bajo el folio de matricula inmobiliaria **No.370-333333**. **CUARTO.-** Que hacen la venta del inmueble antes descrito, por la suma de **TRES MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$3.075.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, los cuales serán cancelados por la sociedad compradora así: La suma de **DOS MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$2.075.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que declaran **LOS VENEDORES** recibidos del Representante Legal de la sociedad compradora; y la suma de **UN MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, cuya forma de pago se especificará en ulteriores líneas contenidas en este mismo instrumento público en el acapite del acto de Constitución de Hipoteca. **PARAGRAFO: DECLARACION CONFORME A LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019, ARTICULO 61 QUE MODIFICA EL ARTICULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO. LAS PARTES QUE INTERVENIMOS EN LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA DE ENAJENACION DE BIENES RAICES, DECLARAMOS BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, QUE EL PRECIO QUE SE**

República de Colombia



EXPRESA EN LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA ES REAL, NO ES INFERIOR AL COSTO, AL AVALUO CATASTRAL NI AL AUTOAVALUO, SIN PERJUICIO DE LA POSIBILIDAD DE UN VALOR COMERCIAL SUPERIOR, Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE. ASI MISMO DECLARAMOS QUE NO EXISTEN SUMAS QUE SE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA. QUINTO.- Que el inmueble objeto de este contrato se encuentra libre de censo, patrimonio de familia, anticresis, afectación a vivienda familiar, hipotecas, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, embargos, a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones, administración, y de toda clase de limitaciones al dominio, quedado obligados los vendedores a salir al saneamiento en los casos de ley. **SEXTO.-** Que desde esta misma fecha hacen entrega real y material del inmueble al Representante de la Sociedad Compradora junto con todas sus anexidades, usos y dependencias. El (la,lo,los) vendedor (a,es) manifiesta (n), que el bien (es) inmueble (s) objeto de la (los) presente venta no ha (n) estado ni esta (n) vinculado (s) a proceso (s) penal alguno ni de extinción de dominio o lavado de activos, y a su vez el (la,los) comprador (a, es) manifiesta (n) que los dineros para adquirir el (la,los) presente (s) bien (es) inmueble (s) son producto de actividades lícitas. Presente el señor **DANIEL CORTES PINO**, mayor de edad y vecino de Cali, Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.144.052.624** expedida en Cali (Valle), hábil para contratar y obligarse manifestó: a) Que en el presente acto obra en calidad de Representante Legal de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.** b) Que en calidad antes expresada acepta para la sociedad compradora, la presente escritura y la venta que consta a su favor. c) Que declara recibido para la sociedad compradora el inmueble de manos del vendedor y apoderado. **LA SUSCRITA NOTARIA DANDO CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1996 REFORMADA POR LA LEY 854 DE NOVIEMBRE 25 DE 2003 INTERROGA AL VENDEDOR Y**



República de Colombia

21-04-21 PO003351766

4G7Z0XD8YJ

078129R3C
THOMAS GREG & SONS
30-11-21 PC032987724
PC032987724

APODERADO SOBRE SU ESTADO CIVIL. CONTESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO. SOMOS SOLTERO Y CASADAS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE. INTERROGADO SI EL INMUEBLE QUE TRANSFIEREN SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. CONTESTO. NO

CONSTITUCION DE HIPOTECA DE PRIMER GRADO

Presente como se encuentra el señor **DANIEL CORTES PINO**, mayor de edad y vecino de Cali, Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.144.052.624** expedida en Cali (Valle), hábil para contratar y obligarse, quien en el presente acto obra en calidad de Representante Legal de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A. con NIT 805023628-4**, sociedad domiciliada en Cali, Valle del Cauca, constituida mediante escritura pública número 1059 de fecha 24 de Mayo de 2002 otorgada en la Notaria Octava del Círculo de Cali, Valle del Cauca, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, Valle del Cauca, el día 12 de Junio de 2002 bajo el número 12425 del Libro IX, con Matrícula Mercantil No.586538-4, lo cual acredita con el certificado expedido por dicha Cámara, el cual se protocoliza con la presente escritura pública. **PRIMERO.-** Que en calidad antes expresada manifiesta que la sociedad se reconoce deudora de los señores **OSCAR MAYA RUIZ, LUZ MARIA BEDOYA Y SORAYA MAYA BEDOYA**, mayores de edad y el primero vecino de Cali, Valle del Cauca, identificados con las cédulas de ciudadanía números **94.377.048, 31.258.121 y 38.555.095** expedidas todas en Cali, Valle del Cauca, respectivamente, de estado civil soltero, quien en el presente se denominarán **LOS ACREEDORES** en lo sucesivo, por la cantidad de **UN MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma que la sociedad Agropecuaria de Occidente S.A., adeuda por concepto del precio pactado del bien inmueble objeto de compraventa en este mismo instrumento público; y que se obliga a pagar a sus acreedores o a su orden en Cali, Valle, el día Veintitrés (23) del mes de Mayo de Dos Mil Veintidós (2022), conforme al pagaré No.0115 de fecha 15 de Diciembre de 2021, que garantiza el valor

República de Colombia



de la hipoteca. **SEGUNDO.-** Que sobre dicha cantidad de dinero no se causarán intereses corrientes. **TERCERO.-** Que en caso de mora pagará a los ACREEDORES o a quien ceda o endose sus derechos, intereses de mora a la más alta tasa permitida por la Ley, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad del presente pagaré, y hasta cuando su pago total se efectúe. **CUARTO.-** Que acepta desde ahora cualquier endoso o traspaso que su acreedor haga de éste crédito sea antes o después del vencimiento del plazo estipulado y renuncia en favor de los mismos acreedores sin responsabilidad para éste al derecho de nombrar depositario o secuestre de los bienes a que haya lugar a embargarles en caso de cobro judicial o extrajudicial. **QUINTO.-** Que para garantizar a sus acreedores el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la exponente sociedad deudora contrae por medio de esta escritura, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** a favor de sus acreedores sobre el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Una finca rural con área aproximada de **CIENT HECTAREAS DOS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (100 HCT. 2.800 M2)** aproximadamente, conocida con el nombre de **"ARAUCA"**, ubicada en el sitio denominado Altamira, Vereda Calimita, jurisdicción del Municipio de Restrepo, Valle del Cauca, dentro del cual existe una casa principal con tres habitaciones, dos baños, uno de ellos con vestiere, salacomedor, cocina, techo en estructura de madera y cubierta de "eternit", pisos en cerámica tipo "Alfa", existen también dos casas para los encargados, una en material ladrillo y cemento, cubierta con loza de concreto y sobre dicha loza una casa forrada en madera con estructura metálica soportada sobre tubulares metálicos; igualmente una ramada o establo construido sobre columnas de concreto y estructura metálica cubierta de material asbesto cemento donde se encuentra el sitio de ordeño. La báscula y un corral con "apretadero" y canoas para alimentar el ganado construida en concreto.

Esta comprendido el inmueble dentro de los siguientes linderos según el título de

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

República de Colombia

21-04-21 PO003351767

STHRKUCTOY

THOMAS GREG & SONS

PIRAXNG6ID

30-11-21 PC032987723

PC032987723



adquisición: **SUR**, con predios de Reynaldo Loaiza y sucesores de Donald Tafur; **ORIENTE**, con predio de José Vidal Rojas; por el **NORTE**, con predio de sucesores de Carlos Sierra; y **OCCIDENTE**, con predio de Reynaldo Lozada, German Viveros. El inmueble se encuentra registrado bajo el folio de Matricula Inmobiliaria **No.370-333333**. Predio **No.00-01-0006-0131-000**. **SEXTO.-** Que LA SOCIEDAD HIPOTECANTE adquirió el inmueble antes descrito, mediante el presente instrumento público. **SEPTIMO.-** Que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo tipo de gravámenes o limitación de dominio, tales como censo, embargos, hipotecas, pleito pendiente patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y de toda limitación al dominio, y en esta hipoteca que se constituye se comprenden las mejoras y anexidades presentes del inmueble y sus mejoras futuras. **OCTAVO.-** La exponente sociedad deudora confiere por medio del presente documento poder especial, amplio y suficiente a los acreedores para que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia de esta escritura de hipoteca, solicite al Notario la expedición de una copia sustitutiva de este mismo instrumento público con mérito ejecutivo y la reproducción de la nota de registro. En esta forma ambas partes quedan mutuamente protegidas en sus intereses. Esto de conformidad con el artículo 81 del Decreto 960 de 1970. Presente el señor El señor **OSCAR MAYA RUIZ**, mayor de edad y vecino de Cali, Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía número **94.377.048** expedida en Cali, Valle del Cauca, de estado civil soltero, hábil para contratar y obligarse manifestó: **PRIMERO.-** Que en el presente acto obra en su propio nombre y además en nombre y representación de las señoras **LUZ MARIA BEDOYA Y SORAYA MAYA BEDOYA**, mayores de edad, identificadas con las cédulas de ciudadanía números **31.258.121 y 38.555.095** expedidas ambas en Cali, Valle del Cauca, respectivamente, ambas de estado civil casadas con sociedad conyugal vigente, según Poderes Especiales debidamente firmados, autenticados, revisados, confirmados y el(la) apoderado(a) bajo la gravedad del juramento,

República de Colombia



manifiesta que el(la,los) poderdante(s) no han fallecido, ni lo han revocado, ni lo han utilizado para actos fraudulentos, y que lo esta ejercitando dentro de los precisos y perentorios términos en que le fue conferido, cuyo poder se adjunta a la presente escritura pública para su protocolización. **SEGUNDO.-** Que en la calidad antes expresada **ACEPTA** la presente Escritura y la **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** que consta a su favor y a favor de las poderdantes. **CONSTANCIA:** Como otorgante(s) se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dar estricta aplicación al precedente jurisprudencial plasmado en la Sentencia de Unificación del 13 de Mayo de 2014, proferida por la Sala Penal del Consejo de Estado, en los términos planteados en la Ley 1437 de 2011, en cuanto a la calificación del registro inmobiliario. **OTORGAMIENTO.-** Leído el presente instrumento público por los comparecientes lo aprueban y manifiestan que no tienen nada que adicionar, enmendar o aclarar a lo escrito. **AUTORIZACION.-** Habiéndose dado cumplimiento a todas las formalidades legales el suscrito Notario autoriza el presente instrumento público, el cual firman con los otorgantes, previa advertencia del registro en el término legal. El Notario advirtió a los comparecientes que las declaraciones emitidas por ellos debe obedecer a la verdad. Que son responsables penal y civilmente en el evento de que se utilice este público instrumento con fines fraudulentos o ilegales. Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no expresaron en esta escritura pública. El presente instrumento público fue leído totalmente por los comparecientes quienes previa revisión minuciosa **Y NO OBSTANTE LAS ADVERTENCIAS ANTERIORES IMPARTEN SIN OBJECCIÓN SU APROBACIÓN AL VERIFICAR QUE NO HAY ERROR, EN ESTE PÚBLICO INSTRUMENTO, Y QUE SI APARECIERE UN ERROR NO CORREGIDO ANTES DE SER FIRMADO DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS EMOLUMENTOS NOTARIALES A CARGO DE LOS CONTRATANTES,** al tenor del artículo 102 del Decreto 960 de 1970 es un instrumento público separado con todas las formalidades

República de Colombia

21-04-21 PO003351768

6SJRFEADTX
THOMAS GREG & SONS

PO003351768



UCHOPGNTYSJ

30-11-21 PC032987722

PC032987722



necesarias y las personas que intervinieron en él. Asimismo por encontrar que se expresa su voluntad de manera fidedigna en estas declaraciones y que son conscientes que la responsabilidad de cualquier naturaleza recae sobre ellos y en especial las de carácter civil y penal en caso de violación de la ley. **DERECHOS \$9.245.761.oo RESOLUCION 00536 DE ENERO 22 DE 2021. IVA \$1.838.205.oo.. RECAUDOS SUPER \$34.050.oo RECAUDOS FONDO \$34.050.oo. RETENCION EN LA FUENTE \$30.750.000.oo LEY 55 DE 1985. SE ANEXAN.- 1.- PAZ Y SALVO MUNICIPAL No.898 EXPEDIDO EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021. A NOMBRE DE BEDOYA LLANOS LUZ MARINA. PREDIO 000100060131000. DIRECCION ARAUCA AVALUO \$302.736.000.oo. 2.- CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL SUSCRITO TECNICO OPERATIVO DEL MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. DONDE CERTIFICA QUE A LA FECHA NO SE ENCUENTRA COBRANDO EL IMPUESTO DE VALORIZACION MUNICIPAL, PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL No.00-01-0006-0131-000. 3.- CERTIFICADO DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL No.0195-46-03-35786 EXPEDIDO EL 06 DE DICIEMBRE DE 2021 VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021. DONDE CERTIFICA QUE EL PREDIO 00-01-0006-0131-000 SE ENCUENTRAN A PAZ Y SALVO CON LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL. 4.- FOTOCOPIA DE LA FACTURA No.00187625 CANCELADO EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2021. SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS P0003351764, P0003351765, P0003351766, P0003351767, P0003351768, P0003351769. Enmendado "\$9.245.761.oo", "\$30.750.000.oo". Si Valen.**

.

.

PASA A LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMERO P0003351769.

República de Colombia



VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NÚMERO P0 003351768.
CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1020 DE 15 DE DICIEMBRE
DE AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) DE ESTA NOTARIA.



scat
6

OSCAR MAYA RUIZ

c.c. 94.377.048.

NOMBRE: OSCAR MAYA RUIZ

ESTADO CIVIL: SOLTERO

DIRECCION/TELEFONO: Calle 8 # G-80 of. 202
Edificio SORAYA
315447 7700

E/MAIL: OSCAR MAYA @ hotmail.com

MUNICIPIO/DEPTO: CALI - VALLE DEL CAUCA.

ACTIVIDAD ECONOMICA: Ganadera



EN SU PROPIO NOMBRE Y ADEMAS EN NOMBRE Y
REPRESENTACION DE LAS SEÑORAS
LUZ MARIA BEDOYA LLANOS Y SORAYA MAYA BEDOYA

Daniel Cortes Pino
5

DANIEL CORTES PINO

C.C. 1144052624

NOMBRE: Daniel Cortes Pino

DIRECCION/TELEFONO: Calle 52 # 16 160 La 207
3103426085

E/MAIL: dcp26@hotmail.com

MUNICIPIO/DEPTO: Valle del Cauca

ACTIVIDAD ECONOMICA: Administracion



EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

República de Colombia

21-04-21 P0003351769

22FR305PSL

THOMAS GREG & SONS

RYFZB1AC6L

30-11-21 PC032987721

PC032987721



ANVERSO HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMERO P0003351769. . . .
CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1020 DE 15 DE DICIEMBRE
DE AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) DE ESTA NOTARIA.

LA NOTARIA




SONIA ESCALANTE ARIAS
NOTARIA DIECISEIS (16) DE CALI

COLOMBIA
CALI

Es fiel y SEGUNDA Escritura
Pública de 1020 de 15 de 12
del 2021 la que
expone: AGROPECUARIA DE OCCIDENTE
destino al s. 02 FEB 2022 S.A.
Cali




GRH-VENTA LOTE AGROPECUARIA OCCIDENTE-FINCA ARAUCA-13-12-21



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

Certificado generado con el Pin No: 230210174171877642

Nro Matrícula: 370-333333

Pagina 1 TURNO: 2023-56892

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 09:02:48 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-03-1990 RADICACIÓN: 15610 CON: ESCRITURA DE: 20-03-1990

CODIGO CATASTRAL: CDD0001FTOFCOD CATASTRAL ANT: 766060001000000060131000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 80 DEL 20-03-90 NOTARIA UNICA DE RESTREPO. (DCTO. 1711/84). AREA: 137. HAS. 4.000 M2.- EL AREA ACTUAL DEL GLOBO DE TERRENO AQUI DESCRITO ES DE 100 HECTAREAS 2.800 M2 APROXIMADAMENTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

GERTRUDIS PERDOMO DE TOVAR Y ROBERTO TOVAR VARGAS, ADQUIRIERON EL PREDIO QUE SE ENGLOBA ASI: POR PERMUTA CELEBRADA CON ALBERTO MURGUEITIO RESTREPO, POR ESCRITURA # 4728 DEL 31-12-81 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 03-02-82.- ALBERTO MURGUEITIO RESTREPO, ADQUIRO POR COMPRA A MANUEL JOSE ZUJAGA G., POR ESCRITURA # 1897 DEL 23-04-76 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 23-04-76.- MANUEL JOSE ZULUAGA G., ADQUIRO POR COMPRA A CARLOS JAIR, JOSE EDIVER, ROSEMBERG, OMAR LAIN ARIAS IDARRAGA Y ANA RUBER ARIAS DE H., CINCO PREDIOS DENOMINADOS LA CIGARRA, LA ESMERALDA, LA GLORIA, LA LADERA Y EL RUBI, CADA UNO CON AREA DE 8 HAS 2.732 M2. POR ESCRITURA # 192 DEL 04-11-70 NOT. REGISTRADA EL 13-02-71 MAT. TOMO 14 FOLIOS 125/127/128/130/131 DE RESTREPO.- CARLOS JAVIER ARIAS I., ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS SALAZAR, POR ESCRITURA # 105 DEL 23-06-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 28-07-70.- JOSE EDIVER ARIAS I., ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS S., POR ESCRITURA # 103 DEL 19-06-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 28-07-70.- ROSEMBERG ARIAS I., ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS S., POR ESCRITURA # 106 DEL 30-06-70 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 08-08-70.- OMAR LAIN ARIAS IDARRAGA, ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS S, POR ESCRITURA # 108 DEL 23-06-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 08-08-70.- ANA RUBER ARIAS DE HENAO, ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS S., POR ESCRITURA # 107 DEL 23-06-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 08-08-70.- GERMAN ARIAS, ADQUIRO POR COMPRA DE DERECHOS A CARMEN BERMUDEZ MENDOZA, POR ESCRITURA # 186 DEL 19-12-51 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 14-02-52 TOMO 4. FOLIO 260.- GERMAN ARIAS, ADQUIRO POR COMPRA DE DERECHOS A OTILIA BERMUDEZ POR ESCRITURA # 281 DEL 13-10-44 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 20-10-44, TOMO 4 FOLIO 260.- GERMAN ARIAS Y CARMEN OTILIA BERMUDEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MOISES BERMUDEZ POR SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 23-03-44 TOMO 3 FOLIO 28.- GERMAN ARIAS, ADQUIRO POR ADJUDICACION DEL MINISTERIO DE ECONOMIA, POR RESOLUCION #168 DEL 27-11-46, REGISTRADA EL 04-03-47. TOMO 6 FOLIO 31.- ZULUAGA GOMEZ, MANUEL JOSE, ADQUIRO POR ADJUDICACION EN REMATE PARA VENDER BIENES DE LOS MENORES, LUZ EUMELIA, CRUZ ELENA, STELIA, MYRIAM, MARIELA EDITH Y MANUEL RAMIRO BARRETO FERREROSA, POR SENTENCIA DEL JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, DEL 23-07-73, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DEL 74 (18 PLAZAS).- LUZ EUMELIA, CRUE ELENA, STELIA, MYRIAM, EDITH, MARIELA Y MANUEL RAMIRO ORTIZ, POR SENTENCIA DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, EL 28-03-63, REGISTRADA EL 22-04-63, PROTOCOLIZO EL JUICIO POR ESCRITURA # 29 DEL 04-04-64 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 27-04-64 TOMO 11 FOLIO 25.- ALBERTO MURGUEITIO RESTREPO Y JESUS MARIA MURGUEITIO RESTREPO, ADQUIRIERON POR COMPRA A LUIS ALFONSO CARDONA H., POR ESCRITURA # 7282 DEL 23-11-73 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 30-11-73.- LUIS ALFONSO CARDONA H., ADQUIRO POR COMPRA A JOSE MARIA MEJIA OSSA, MARCO TULIO MEJIA RENDON, MARTIN EMILIO MEJIA RENDON, LAURA ROSA MEJIA VDA. DE OCHOA, MARIA GENOVEVA MEJIA VDA. DE VELEZ, MARIA LUISA MEJIA VDA. DE VELEZ, ANA JOSEFINA MEJIA DE OSSA Y MARIA MERCEDES MEJIA DE RENDON.- JOSE MARIA MEJIA, MARCO TULIO MEJIA RENDON, LAURA ROSA MEJIA RENDON, MARIA LUISA MEJIA RENDON, ANA JOSEFINA MEJIA RENDON, MARIA DE LAS MERCEDES MEJIA RENDON, JOSE DE JESUS MEJIA RENDON, MARIA GENOVEVA MEJIA RENDON, Y MARTIN EMILIO MEJIA RENDON, ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE ZOILA ROSA RENDON, POR SENTENCIA DEL JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL, REGISTRADA EL 30-07-66. ESTA PARTICION DE LA CAUSANTE EN CUANTO AL



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

Certificado generado con el Pin No: 230210174171877642

Nro Matrícula: 370-333333

Pagina 2 TURNO: 2023-56892

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 09:02:48 AM

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

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

VALOR DE LOS DERECHOS SE ACLARO POR ESCRITURA # 21 DEL 13-02-68 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 17-02-68.- ALBERTO MURGUEITIO RESTREPO, ADQUIRIO POR COMPRA A GIRALDO DE CASTAÑO LIBIA, POR ESCRITURA # 223 DEL 22-11-75 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 16-01-76.- LIBIA GIRALDO DE CASTAÑO, ADQUIRIO POR COMPRA A HUMBERTO CASTAÑO CUARTAS Y ROSALBA (SIC) CASTAÑO VDA. DE CARDONA, POR ESCRITURA # 222 DEL 22-10-74 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 04-12-74.- ROSALBA CASTILLO VDA. DE CARDONA, ADQUIRIO POR COMPRA A ALEJANDRO, JORGE ENRIQUE, DEMETRIO MEJIA RENDON, ROSA AMELIA MEJIA SANCHEZ, BLANCA ROSA MEJIA DE MEJIA, LASTINA MEJIA DE ARANZAZU, MARIA ROSMIRA MEJIA DE RESTREPO, DEIBA MARIA MEJIA VDA. DE CARDONA, POR ESCRITURA # 33 DEL 25-02-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 20-04-70.- MARIA REINELDA MEJIA RENDON, AMELIA MEJIA DE SANCHEZ, DEIBA MARIA MEJIA RENDON, JORGE ENRIQUE MEJIA RENDON, BLANCA ROSA MEJIA R., ALEJANDRO MEJIA RENDON, MARIA LASTENIA MEJIA R., MELQUIADES MEJIA RENDON, DEMETRIO MEJIA R., JUANA MARIA MEJIA R., MARIA ROSAMIRA MEJIA R., ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE CELEDONIA RENDON DE MEJIA, POR SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE RESTREPO, REGISTRADA EL 12-12-67.- (FECHA SENTENCIA 21-11-67).-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) FINCA ARAUCA SITIO CONOCIDO COMO ALTAMIRA VEREDA DE CALIMITA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

- 370 - 18506
- 370 - 18507
- 370 - 124015

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-03-1990 Radicación: 15610

Doc: ESCRITURA 80 del 20-03-1990 NOTARIA UNICA de RESTREPO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ENGLOBE

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

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

X

A: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-07-1990 Radicación: 42464

Doc: ESCRITURA 224 del 10-07-1990 NOTARIA DE de RESTREPO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN NINGUNA LIMITACION RESPECTO A LA CUANTIA.-

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

DE: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

X

DE: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831

X

A: BANCO CAFETERO



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

Certificado generado con el Pin No: 230210174171877642

Nro Matrícula: 370-333333

Pagina 3 TURNO: 2023-56892

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 09:02:48 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-06-1991 Radicación: 40077

Doc: ESCRITURA 184 del 21-06-1991 NOTARIA DE de RESTREPO

VALOR ACTO: \$12,300,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

ESC.#224.-

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

DE: BANCO CAFETERO

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

X

A: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-08-1991 Radicación: 54101

Doc: ESCRITURA 223 del 17-07-1991 NOTARIA UNICA de RESTREPO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 VENTA PARCIAL: LOTE AREA APROXIMADA DE 37 HTAS. 1.200 M2.-

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

DE: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

X

DE: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831

X

A: LOZADA SARRIA REYNALDO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-07-1994 Radicación: 51560

Doc: ESCRITURA 290 del 22-06-1994 NOTARIA de RESTREPO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION Y ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS: 100 HCS. 2800 M2.-

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

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

A: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-08-1994 Radicación: 58272

Doc: ESCRITURA 358 del 02-08-1994 NOTARIA de RESTREPO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

DE: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-07-2003 Radicación: 2003-50876

Doc: CERTIFICADO 35 del 03-07-2003 NOTARIA UNICA de RESTREPO VALLE

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 230210174171877642

Nro Matrícula: 370-333333

Pagina 4 TURNO: 2023-56892

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 09:02:48 AM

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

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

OFICIO 358 DEL 4-8-94.

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

DE: BANCAFE

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

X

A: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-01-2004 Radicación: 2004-5707

Doc: ESCRITURA 177 del 21-01-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$115,131,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION FINCA RURAL CON AREA DE 100 HECTAREAS 2.800 M2 - BTA.

FISCAL # 10178040 - PRIMERA COLUMNA -

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

DE: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

CC# 27584774

X 20 %

A: TOVAR PERDOMO CARMEN CECILIA

CC# 31952285

X 26.67 %

A: TOVAR PERDOMO OLGA LUCIA

CC# 66852747

X 26.67 %

A: TOVAR PERDOMO ROBERTO

CC# 16744029

X 26.67 %

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-02-2004 Radicación: 2004-11818

Doc: ESCRITURA 378 del 05-02-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$115,465,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA BF#10180413 DE 16-02-2004 - 1A COLUMNA

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

DE: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

CC# 27584774

DE: TOVAR PERDOMO CARMEN CECILIA

CC# 31952285

DE: TOVAR PERDOMO OLGA LUCIA

CC# 66852747

DE: TOVAR PERDOMO ROBERTO

CC# 16744029

A: NAVIA GALVEZ FERNANDO

CC# 14994675

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-04-2013 Radicación: 2013-29411

Doc: ESCRITURA 809 del 10-04-2013 NOTARIA QUINTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, SOBRE UN AREA DE: 100 HECTAREAS CON 2.800 MTS2,

B.F#001-04-1000357498 DEL 16-04-2013

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

DE: NAVIA GALVEZ FERNANDO

CC# 14994675

X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT#860.003.020-1

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-118005



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

Certificado generado con el Pin No: 230210174171877642

Nro Matrícula: 370-333333

Pagina 5 TURNO: 2023-56892

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 09:02:48 AM

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

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

Doc: CERTIFICADO 1591 del 17-12-2013 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$60,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 809 DEL 10-ABRIL-2013 NOTARIA QUINTA DE CALI.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

A: NAVIA GALVEZ FERNANDO

CC# 14994675

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-12-2013 Radicación: 2013-119449

Doc: ESCRITURA 5082 del 19-12-2013 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$428,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NAVIA GALVEZ FERNANDO

CC# 14994675

A: BEDOYA LLANOS LUZ MARIA

CC# 31258121 X

A: MAYA BEDOYA SORAYA

CC# 38555095 X

A: MAYA RUIZ OSCAR

CC# 94377048 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 24-01-2018 Radicación: 2018-5319

Doc: ESCRITURA 423 del 28-12-2017 NOTARIA UNICA de CALIMA (EL DARIEN)

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BEDOYA LLANOS LUZ MARIA

CC# 31258121 X

DE: MAYA BEDOYA SORAYA

CC# 38555095 X

DE: MAYA RUIZ OSCAR

CC# 94377048 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-12-2021 Radicación: 2021-98520

Doc: ESCRITURA 3702 del 09-11-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$200,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA ESCRITURA 423 DEL 28-12-2017.

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: BEDOYA LLANOS LUZ MARIA

CC# 31258121 X

A: MAYA BEDOYA SORAYA

CC# 38555095 X

A: MAYA RUIZ OSCAR

CC# 94377048 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230210174171877642

Nro Matrícula: 370-333333

Pagina 6 TURNO: 2023-56892

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 09:02:48 AM

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

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

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-03-2022 Radicación: 2022-17966

Doc: ESCRITURA 1020 del 15-12-2021 NOTARIA DIECISEIS de CALI

VALOR ACTO: \$3,075,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BEDOYA LLANOS LUZ MARIA

CC# 31258121

DE: MAYA BEDOYA SORAYA

CC# 38555095

DE: MAYA RUIZ OSCAR

CC# 94377048

A: AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A

NIT# 805023628 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-03-2022 Radicación: 2022-17966

Doc: ESCRITURA 1020 del 15-12-2021 NOTARIA DIECISEIS de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A

NIT# 805023628 X

A: MAYA BEDOYA SORAYA

CC# 38555095

A: MAYA RUIZ OSCAR

CC# 94377048

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 17-08-2022 Radicación: 2022-70031

Doc: OFICIO 287 del 09-08-2022 JUZGADO 009 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL 20220018700

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

DE: AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A. NIT 805.023.628-4

A: BEDOYA LLANOS LUZ MARIA

CC# 31258121

A: MAYA BEDOYA SORAYA

CC# 38555095

A: MAYA RUIZ OSCAR

CC# 94377048

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 368406.

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2010-6026

Fecha: 23-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-1620

Fecha: 24-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA



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

Certificado generado con el Pin No: 230210174171877642

Nro Matrícula: 370-333333

Pagina 7 TURNO: 2023-56892

Impreso el 10 de Febrero de 2023 a las 09:02:48 AM

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

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

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2017-10539 Fecha: 22-12-2017
CORREGIDA VEREDA "CALIMITA" Y AGREGADO TIO DE PREDIO "RURAL", CONFORME A LA COPIA SIMPLE DE LA ESCR.#80 DEL 20-03-1990 DE LA NOTARIA DE RESTREPO QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE. ARTICULO 59 LEY 1579/2012. MER.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 14-05-2022
SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-56892

FECHA: 10-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA





Citar este número al responder:
0761-892472021

Dagua, 05 de octubre de 2021

Señor
OSCAR MAYA RUIZ
Predio LA ARAUCA
Vereda CALIMITA.
Restrepo - Valle del Cauca.

Recibido
19/10/2021
SCM
CC 94-377-048
Oscar Maya Ruiz.

Referencia: Respuesta a solicitud certificación área de bosque radicado No. 892472021

Cordial saludo:

Con el fin de dar respuesta a su solicitud radicada con el N° 892472021 en la cual solicita realizar visita técnica a su predio, para que se le certifique la tenencia de área de bosque protector con el fin obtener el beneficio que otorga el municipio en el pago de impuesto predial, le informamos que funcionarios de la CVC adscritos a la DAR Pacífico Este UGC Dagua, realizaron visita al sitio objeto de la solicitud encontrando lo siguiente:

El predio "LA ARAUCA, identificado con matrícula inmobiliaria No 370-333333, ubicado en la vereda Calimita, jurisdicción del municipio de Restrepo, Departamento del Valle del Cauca, de propiedad de los señores Oscar Maya Ruiz, identificado con cédula de ciudadanía No 94.377.048, Luz María Bedoya Llanos, identificada con cédula de ciudadanía No 31.258.121 y Soraya Maya Bedoya, identificada con cédula de ciudadanía No 38.555.095, tiene un área total aproximada de 100,28 has, de las cuales 25.0 has aproximadamente se encuentran en bosque natural protector de los nacimientos de las quebradas que nacen y discurren por el predio. Los suelos de este predio son considerados como suelos F3 (suelos forestales protectores), donde debe predominar el carácter protector, por medio de coberturas vegetales que permitan la regulación hídrica de las micro cuencas allí existentes.

CALLE 10 No. 12-60
DAGUA, VALLE DEL CAUCA
TELÉFONO: 2453010, 2450815
LÍNEA VERDE: 018000933093
www.cvc.gov.co

Página 1 de 2

121 VERSIÓN: 10 - Fecha de aplicación: 2020/10/08

CÓD: FT.0710.02



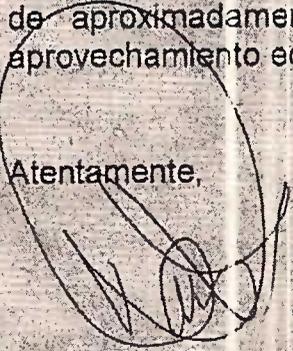
Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

Citar este número al responder:
0761-892472021

El predio hace parte de la Reserva Forestal del Pacífico conforme a lo estipulado en la Ley 2 de 1959.

De conformidad con los planos presentados y la visita técnica realizada al predio se considera que el área existente en bosques naturales protectores es de aproximadamente 25.0 has, las cuales no son susceptibles de aprovechamiento económico.

Atentamente,


CARLOS HERNANDO NAVIA PARODI
Director Territorial
Dirección Ambiental Regional Pacífico Este

Proyecto: Edemey Gonzalías Zapata - Técnico Operativo

Revisó: Samir Chavarro Salcedo - Profesional Especializado (JCS)

Archivarse en: Radicado 892472021

CALLE 10 No. 12-60
DAGUA, VALLE DEL CAUCA
TELÉFONO: 2453010 2450515
LÍNEA VERDE: 018000933093
www.cvc.gov.co

Página 2 de 2

VERSIÓN: 10 - Fecha de aplicación: 2020/10/08

CÓD: FT.0710.02

CODIGO TRD: 121-06.17 VERSION: 02 PAG: 1 DE 1	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO DE RESTREPO	 MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE
	DESARROLLO URBANISTICO -SPVD CERTIFICACION	

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, VIVIENDA Y DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN EL ESTUDIO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO DE ACUERDO AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E.O.T. DE ESTE MUNICIPIO

DATOS GENERALES

CONCEPTO USO DE SUELO 057
LOCALIZACION: VEREDA CALIMITA, MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE (RURAL).
SOLICITANTE: OSCAR MAYA RUIZ
NUMERO DE IDENTIFICACION: 94.377.048
PREDIO N° 00-01-0006-00131-000
MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-333333
PROYECTO: AGROPECUARIAS

CONCEPTO DE USO DE SUELO

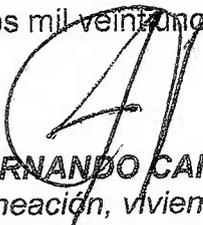
MAPA No. R17 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

UNIDAD	Áreas de producción agropecuaria.
DESCRIPCION	Zona de cultivos permanentes y semipermanentes.
USO PRINCIPAL	Agropecuario no mecanizado en áreas con pendientes mayores al 7%
USO COMPLEMENTARIO	Áreas Forestales Productoras Protectoras.
USO RESTRINGIDO	Ecoturismo, Investigación Controlada.
USO PROHIBIDO	Explotación de especies en vía de extinción.

Los usos propuestos en este inmueble estarán sujetos al área de actividad permitida, Según el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. (Acuerdo No. 051 del 23 de mayo de 2006), Mapa R17 Esquema De Ordenamiento Territorial.

NOTA: Este predio se encuentra incluido dentro de las áreas sustraídas del Municipio, de acuerdo a la Resolución No. 0529 del 28 de mayo de 2013 y Resolución No. 0787 de 2016.

Para constancia de lo anterior se firma en Restrepo Valle, a los dieciocho (18) días del mes marzo del año dos mil veintiuno (2021).


JHONNY FERNANDO CARDONA VELAZCO
 Sec. Planeación, vivienda y Desarrollo

Elaboró y proyectó: Luz Bianey Rengifo - Técnico Operativo SPVD. 02

CODIGO TRD: 121-06.17 VERSION: 02 PAG: 1 DE 1	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO DE RESTREPO	 MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE
	DESARROLLO URBANISTICO -SPVD CONCEPTO DE USO DE SUELO No. 134 (ABRIL 22 DE 2022)	

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, VIVIENDA Y DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE, CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN EL ESTUDIO DE AREAS DE CONSERVACIÓN Y POTENCIAL AMBIENTAL RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, APROBADO MEDIANTE EL ACUERDO MUNICIPAL 003 DE 2022, EXPIDE EL SIGUIENTE CONCEPTO:

DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD: PROYECTO AGROPECUARIAS - GANADO

LOCALIZACION: KM7 VIA RESTREPO SAN SALVADOR -- MUNICIPIO DE RESTREPO – VALLE.

SOLICITANTE: **AGROPECUARIAS DE OCCIDENTE S.A**

NIT: **805023628**

PREDIO N° : 0001000000060131000000000

MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-333333

CONCEPTO DE USOS DE SUELO, CON BASE EN EL ARTICULO 179 DEL ACUERDO MUNICIPAL 003 DE 2022 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RESTREPO.

ZONA	RESERVA FORESTAL
USO PRINCIPAL	Contemplado en el literal D, que aplica para la actividad solicitada: Reconversión de la producción agrícola y pecuaria existentes hacia esquemas de producción sostenibles, que sean compatibles con las características biofísicas de este tipo de zona.
CONDICIONES GENERALES AL DESARROLLO	Para adelantar actividades de producción agroecológica o silvopastoril sostenible, se deberá obtener los permisos ambientales que correspondan frente a la autoridad ambiental competente

OBSERVACIONES:

- De acuerdo al mapa **D29 -ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y POTENCIAL AMBIENTAL RURAL** del Acuerdo 003 de 2022, el predio con ficha catastral 766060001000600131000 se encuentra en un traslape sustraído de la reserva forestal del pacífico ley 2da de 1959 conforme al artículo primero de la resolución 529 de 2013 y corregida mediante resolución 787 de 2016 emitida por el ministerio de ambiente y desarrollo, y en aras de adelantar las actividades agropecuarias (ganadería) deberá tener en cuenta los lineamientos del artículo 3 de la resolución 529 de 2013 (ver incisos 1,2,7,11 y 13) y conforme a el área no sustraída deberá tramitar ante el ministerio de ambiente y desarrollo la respectiva sustracción de área y/o presentar ante la autoridad ambiental competente el plan de manejo ambiental que permita habilitar dicho suelo: el Esquema de Ordenamiento territorial 2022- Acuerdo 003 de 2022 puede ser consultado en la página de la Alcaldía de Restrepo Valle o Concejo Municipal de Restrepo.

CODIGO TRD: 121-06.17 VERSION: 02 PAG: 1 DE 1	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO DE RESTREPO	 MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE
	DESARROLLO URBANISTICO -SPVD CONCEPTO DE USO DE SUELO No. 134 (ABRIL 22 DE 2022)	

2 Ubicación del predio:

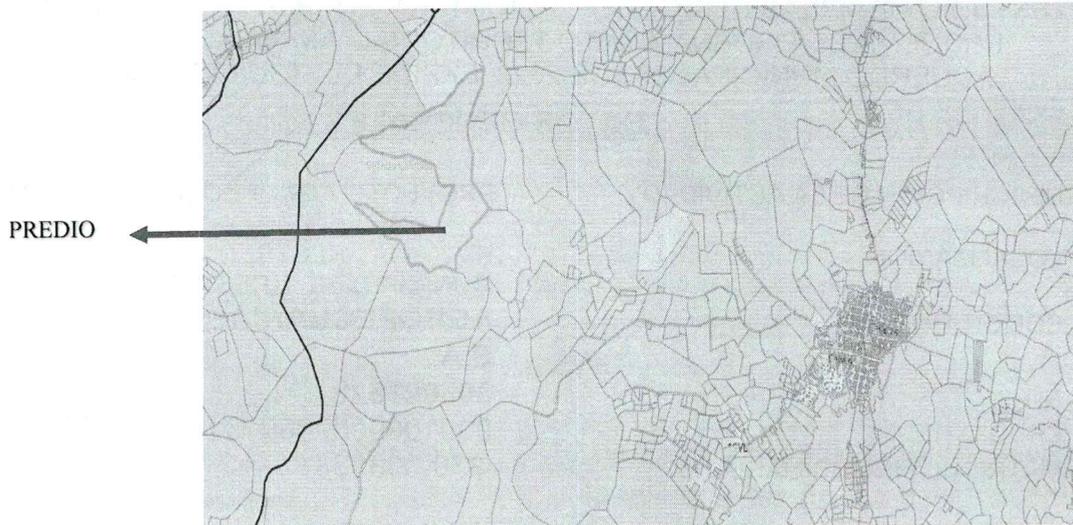


imagen gestor catastral Catastro-Valle

- 3 **CONCEPTO DE USO DEL SUELO:** *Artículo 2.2.6.1.3.1 – Decreto Nacional 1077 de 2015*
 “(...) 3. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. **La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas (...)**”. Subrayado fuera de texto.
- 4 El concepto de uso de suelo no debe entenderse como un permiso; como su nombre lo indica es un concepto en el cual la administración municipal informa la actividad que puede desarrollarse en un área determinada.

Para constancia de lo anterior se firma en Restrepo Valle, a los veintidós (22) días del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).


JHONNY FERNANDO CARDONA VELASCO
 Sec. Planeación, vivienda y Desarrollo

Elaboró y proyectó: Luz Bianey Rengifo - Técnico Operativo SPVD. 
 Revisó y aprobó: **JHONNY FERNANDO CARDONA VELASCO**, - Secretario de Planeación Vivienda y Desarrollo

Santiago de Cali, Mayo 9 de 2022

SEÑOR

DANIEL CORTES PINO
REPRESENTANTE LEGAL

CC.1,144,052,624

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE

NIT.805,023,628-4

Calle 52 # 1 B- 160 Centro Comercial Carrera

Cali, Colombia

Asunto:

Distribucion Valor Cheques

Cordial saludo señor Daniel Cortes,

Dando cumplimiento a el contrato promesa de compraventa celebrado el 21 de Septiembre de 2021 entre :

Los promitentes vendedores:

OSCAR MAYA RUIZ CC 94,377,048

LUZ MARIA BEDOYA LLANOS CC 31,258,121

SORAYA MAYA BEDOYA CC 38,555,095

y el promitente comprador:

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A. NIT. 805023628-4.

clausula cuarta inciso numero 3.

Asi mismo a lo contenido en la Escritura publica numero 1020 del 15 de Diciembre de 2021 en la Notaria Dieciseis del circulo de Cali; clausula cuarta:

A continuacion relaciono los valores y cheques a entregar el 25 de Mayo de 2022.

SORAYA MAYA BEDOYA

CC.38555095

VALOR A GIRAR

\$ 317.756.101

VALOR

DETALLE

\$ 100.000.000,00 SIN SELLO RESTRICTIVO

\$ 100.000.000,00 SIN SELLO RESTRICTIVO

\$ 117.756.101,00 SIN SELLO RESTRICTIVO

\$ 317.756.101

TOTAL

Valor en letras: **treientos diez y siete millones setecientos cincuenta y seis mil ciento uno pesos m/te.**

LUZ MARIA BEDOYA LLANOS

CC.31258121

VALOR A GIRAR

\$ 317.756.102

VALOR

DETALLE

\$ 100.000.000	SIN SELLO RESTRICTIVO
\$ 100.000.000	SIN SELLO RESTRICTIVO
\$ 117.756.102	SIN SELLO RESTRICTIVO

\$ 317.756.102

TOTAL

Valor en letras: **trescientos diez y siete millones setecientos cincuenta y seis mil ciento uno pesos m/te.**

OSCAR MAYA RUIZ

CC 94377048

VALOR A GIRAR

\$ 364.487.797

VALOR

DETALLE

\$ 164.487.797	SIN SELLO RESTRICTIVO
\$ 100.000.000	SIN SELLO RESTRICTIVO
\$ 100.000.000	SIN SELLO RESTRICTIVO

\$ 364.487.797

TOTAL

\$ 1.000.000.000 **GRAN TOTAL**

1000000000

valor en letras: **trescientos sesenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y siete mil setecientos noventa y siete pesos m/te.**

Para un valor total a girar de \$1,000,000,000. (MIL MILLONES DE PESOS M/TE)

Ante mí,



OSCAR MAYA RUIZ

C.C.94377048

oscarmaya@hotmail.com

Cel.3154477700

cc. Omrlawsuit522, sorayamayafile230522, gslawyer, casethearaucammbufete22, lmbllara13, recepcion@agropecuariadeoccidente.com, torodiazabogadosasociados.com.



Agropecuaria de Occidente

Nit. 805.023.628-4

Santiago de Cali, Mayo 23 de 2022

Señores:

OSCAR MAYA RUIZ
LUZ MARIA BEDOYA LLANOS
SORAYA MAYA BEDOYA
Vendedores finca La Arauca.

Reciban un cordial saludo.

El presente correo es para informarles que, los cheques correspondientes al pago programado para el día 23 de mayo de 2022, por la suma de Mil millones de pesos (\$1.000.000.000) fueron girados conforme a la carta enviada por el señor OSCAR MAYA RUIZ el día 9 de mayo de 2022, y se encuentran en las instalaciones de las oficinas de esta sociedad, ubicada en la Calle 52 #1b-160 local 207 del Centro Comercial Carrera, de la ciudad de Cali; dado que en la carta enviada y a la que hago mención en líneas anteriores no menciona el lugar de entrega. También es dable mencionar que, se le espero en estas dependencias, para que a la entrega de este pago nos dirigiéramos al primer piso de este Centro Comercial, concretamente a la sede de la Notaria Dieciséis del Círculo de Cali, misma Notaria de protocolización de la promesa de compraventa de este inmueble; con el fin de firmar la escritura pública que cancela la hipoteca a su favor objeto de la obligación anteriormente mencionada, conforme a lo consagra el Parágrafo Primero de la Cláusula Cuarta del contrato de Promesa de Compraventa. Razón por la cual, se le insta por medio de esta misiva a cumplir a cabalidad con esta obligación y presentar la documentación que le corresponde ante esta Notaria, para el otorgamiento del instrumento público que protocoliza la cancelación de dicho gravamen.

Agropecuaria de Occidente S.A.
Calle 52# 1B-160 Centro Comercial Carrera (Cali - Valle del Cauca)
Teléfonos: 430 4401 - 430 4417 Celular: 315 435 8721
recepcion@agropecuariadeoccidente.com



Agropecuaria de Occidente

Nit. 805.023.628-4

Por otra parte, así como en su carta enviada el 09 de mayo de 2022, el señor MAYA RUIZ asevera que se encuentra dando cumplimiento a la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa y a la cláusula cuarta de la Escritura Publica No. 1020 del 15 de diciembre de 2021; le reiteramos nuevamente, nuestra solicitud de suministrarnos prueba del cumplimiento (Resolución del Ministerio del Medio Ambiente) de su obligación de salir al saneamiento consagrada en la cláusula Quinta del Contrato de Compraventa (Escritura pública No. 1020 del 15/12/2021), concerniente a la sustracción del área (69.4%) inmersa en Ley 2ª de 1959 (Reserva forestal) ante el Ministerio del Medio Ambiente.

De antemano, agradecemos su cumplimiento.

Atentamente,

DANIEL CORTES PINO
RTE. LEGAL AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A

Adopork

Agropecuaria de Occidente S.A.

Calle 52# 1B-160 Centro Comercial Carrera (Cali - Valle del Cauca)

Teléfonos: 430 4401 - 430 4417 Celular: 315 435 8721

repcion@agropecuariadeoccidente.com



Agropecuaria de Occidente

Nit. 805.023.628-4

Santiago de Cali, Mayo 23 de 2022

Señores
NOTARIA 16 DE CALI
Cali-Valle

Por medio de la presente realizo entrega de los siguientes documentos con el fin de otorgar escritura pública que cancele el gravame hipotecario, constituido sobre el bien inmueble con matricula inmobiliaria **370-333333**, mediante escritura pública N° **1020** del 15 de Diciembre del 2021.

Anexos:

1. Copia de la escritura pública N° 1020 del 15 de Diciembre del 2021 otorgada en la Notaria 16 del circulo de Cali.
2. Certificado de tradición del bien inmueble con matricula inmobiliaria 370-333333.
3. Copia del certificado de existencia y representación de la sociedad Agropecuaria de Occidente S.A.
4. Copia de cedula del Representante Legal el señor Daniel Cortes Pino.

Atentamente,

DANIEL CORTES PINO
REPRESENTANTE LEGAL



Agropecuaria de Occidente S.A.
Calle 52# 1B-160 Centro Comercial Carrera (Cali - Valle del Cauca)
Teléfonos: 430 4401 - 430 4417 Celular: 315 435 8721
recepcion@agropecuariadeoccidente.com



Agropecuaria de Occidente

566

Cheque No. Año Mes Día 2022 05 23

0004654

02

CUATRO SEIS CINCO CUATRO \$**100.000.000,00**

Páguese a

MAYA BEDOYA SORAYA* * * * *

La Suma de

CIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE* * * * *

0004654

FEBRERO 2022



566 - Call - Principal Carrera 4 No 9-60 Piso 1 - Cali Cta Cte No. 566-14878-9

Firma(S) Nestor Cortes Pino

[Signature]

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

5 0000 000 2 566 148 789 0004654

COMPROBANTE DEL CHEQUE No.

0004654

2022 05 23

001-CE-00036249

02

MAYA BEDOYA SORAYA* * * * *

Mit.: 38555095

CH:004654

Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Auxiliar	C.D.U.N.Tercera	C.Costos	Cpto FE	D.Cruce/H.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001 99	38555095-001		CE-00036249-0	\$100.000.000,00	
11100505	001 99		1201			\$100.000.000,00

ELABORADO POR

AUTORIZADO POR

REVISADO POR

RECORRE Iguales:

\$100.000.000,00

\$100.000.000,00

hector.brav

DANIEL CORT

C.C. O NIT.



Agropecuaria de Occidente

566

Cheque No.

0004653

02

Año

Mes

Día

2022 05 23

\$ CUATRO SEIS CINCO TRES
100.000.000,00

Páguese a

MAYA BEDOYA SORAYAK * * * * *

La Suma de

CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE * * * * *

0004653

FEBRERO 2022



566 - Call - Principal
Carrera 4 No 9-60 Piso 1 - Call
Cta Cte No. 566-14878-9

Firma(S) Nestor Cortes Pino

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

8 000000000000 566 148 789 0004653

COMPROBANTE DEL CHEQUE No.

0004653

2022 05 23

001-CE-00036248

02

MAYA BEDOYA SORAYAK * * * * *
Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Nit.: 38555095

CH:004653

Auxiliar	C.O.U.N.Tercero	C.Costos	Cpto FE	D.Cruce/M.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001 99	38555095-001		CC2-00000197-0	\$100.000.000,00	
11100505	001 99		1201			\$100.000.000,00

ELABORADO POR

AUTORIZADO POR

REVISADO POR

Revis: Iguales

\$100.000.000,00

\$100.000.000,00

hector.brav

DANIEL CORT

C.C. O NIT.



Agropecuaria de Occidente

566

Cheque No. Año Mes Día

2022 05 23

0004655

02

\$ CUATRO SEIS CINCO CINCO
117.756.101,00

Páguese a

MAYA BEDOYA SORAYA* * * * *

La Suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL

CIENTO UN PESOS M/CTE* * * * * * * * * * * * * * * *

0004655

FEBRERO 2022



banco popular

566 - Cali - Principal
Carrera 4 No 9-60 Piso 1 - Cali
Cta Cte No. 566-14878-9

Firma(S) Nestor Cortes Pino

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

20 1:00000000 21

566 148 789 0004655

COMPROBANTE DEL CHEQUE No.

0004655

2022 05 23

001-CE-00036250

02

MAYA BEDOYA SORAYA* * * * *

Nit.: 38555095

CH:004655

Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Auxiliar	C.D.U.N.	Tercero	C.Costos	Cpto FE	D.Cruce/M.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001	99	38555095-001		CC2-00000197-0	\$117.756.101,00	
11100505	001	99		1201			\$117.756.101,00

ELABORADO POR

AUTORIZADO POR

REVISADO POR

Importes Iguales: ✓ \$117.756.101,00

\$117.756.101,00

hector.brav

DANIEL CORT

C.C. O NIT.



Agropecuaria de Occidente

566

0004656

02

Cheque No.

Año Mes Día
2022 05 23

\$ CUATRO SEIS CINCO SEIS
15.577.233,00

Páguese a

MAYA BEDOYA SORAYA* * * * *

La Suma de QUINCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS

TREINTA Y TRES PESOS M/CTE* * * * * * * * * * * * * * *

0004056

FEBRERO 2022



566 - Cali - Principal
Carrera 4 No 9-60 Piso 1 - Cali
Cta Cte No. 566-14878-9

Firma(S) Nestor Cortes Pino

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

9 0000000002 566148789 0004656

COMPROBANTE DEL CHEQUE No.

0004656

@@@%&'()*+,-./0123456789:;<=>?@ABCDEFGHIJKLMNPOQRSTUVWXYZE\]^_`'abcdefghijklmnopq
@@@%&'()*+,-./0123456789:;<=>?@ABCDEFGHIJKLMNPOQRSTUVWXYZE\]^_`'abcdefghijklmnopq

MAYA BEDOYA SORAYA* * * * *
Notas: PAGO FINCA ARALCA

Nit.: 38555095

CH:004656

Auxiliar	C.O.U.N.Tercero	C.Costos	Cpto.FE	D.Cruce/M.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001 99	38555095-001		CE2-00000197-0	\$15.577.233,00	
11100505	001 99		1201			\$15.577.233,00

ELABORADO POR hector.brav	AUTORIZADO POR DANIEL CORT	REVISADO POR
------------------------------	-------------------------------	------------------

Resumen Iguales: \$15.577.233,00 \$15.577.233,00
C.C. O NIT.



2022 05 23

\$ **100.000.000,00**

Páguese a:

MAYA RUIZ OSCAR * * * * *

La suma de:

CIENT MILLONES DE PESOS M/CTE * * * * *

1859631 0006103

Este cheque puede ser pagado en cualquier plaza donde el BANCO AV VILLAS tenga oficina.

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.
NIT: 805.023.628-4

Daniel Cortes Pino

Nestor Cortes Pino
Firma(s) Abril 18 2022

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

6" :000000052: 780081261 1859631

Cheque No. 0006103 1859631

2022/05/23 001-CE-00036258

MAYA RUIZ OSCAR * * * * *

Nit.: 94377048

Cod. Banco: 52 CH:00006103

Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Auxiliar	C.D.	U.N.	Tercero	Cpto FE	D.Cruce/M.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001	99	94377048-001		CC2-00000198-0	\$100.000.000,00	
11100504	001	99		1201			\$100.000.000,00

ELABORADO POR

REVISADO POR

AUTORIZADO POR

RECIBI:

Sumas Iguales: \$100.000.000,00 \$100.000.000,00

hector.bra DANIEL COR

C.C. 6 NIT.

25/03/22 494663 000311

VIGILADO por el Impuesto de Timbre

20201 - 31.01.20207 cedena.

780081261 1859631 000104



Año Mes Día
2022 05 23

\$
100.000.000,00

Páguese a:

MAYA RUIZ OSCAR* * * * *

La suma de:

CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE* * * * *

3705630 0006102

Este cheque puede ser pagado en cualquier plaza donde el BANCO AV VILLAS tenga oficina.

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.
NIT: 805.023.628-4

Nestor Cortes Pino

Firma(s) Abril 19 2022

AGROPECUARIA DE

9# 1:000000052: 780081261# 3705630 OCCIDENTE S.A.

Cheque No. 0006102 3705630

2022/05/23 001-DE-00036257

MAYA RUIZ OSCAR* * * * *

Nit.: 94377048

Cod. Banco: 52 CH:00006102

Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Auxiliar	C.O.	U.M.	Tercero	Cpto FE	D.Cruce/M.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001	99	94377048-001		DC2-00000198-0	\$100.000.000,00	
11100504	001	99		1201			\$100.000.000,00

ELABORADO POR

REVISADO POR

AUTORIZADO POR

RECA: Iguales:

\$100.000.000,00

\$100.000.000,00

hector bra

DANIEL COR

C.C. ó NIT.



2022 | 05 | 23

Páguese a:

MAYA RUIZ OSCAR * * * * *

La suma de:

CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES

7432629 0006101

MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE * * * * *

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.
NIT: 805.023.628-4

Nestor Cortes Pino

Firma(s)

Abril 19 2022

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

⑆ 000000052⑆ 780081261⑆ 7432629 OCCIDENTE S.A.

2022/05/23 001-CE-00036756
MAYA RUIZ OSCAR * * * * *
Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Cheque No. 0006101 7432629

Nit.: 94377048

Cod. Banco: 52 CH:00006101

Auxiliar	C.D.	U.N.	Tercero	Cpto FE	D.Cruce/M.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001	99	94377048-001		CC2-00000198-0	\$133.333.334,00	
11100504	001	99		1201			\$133.333.334,00

ELABORADO POR

REVISADO POR

AUTORIZADO POR

RECORRE

Iguales: \$133.333.334,00

\$133.333.334,00

nestor.bra

DANIEL COR

C.C. 6 NIT.

Pagado el Impuesto de Timbre

20201-52-01-00007 cedente

780081261 7432629 000102



Agropecuaria de Occidente

566

Año: 2022 Mes: 05 Día: 23

Cheque No. 0004659 02

CUATRO SEIS CINCO NUEVE
117.756.102,00

Páguese a

BEDOYA LLANOS LUZ MARIA* * * * *

La Suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL

CIENTO DOS PESOS M/CTE* * * * *

0004659 FEBRERO 2022



566 - Call - Principal
Carrera 4 No 9-60 Piso 1 - Call
Cta Cte No. 566-14878-9

Firma(S) Nestor Cortes Pino

[Handwritten Signature]

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

0# 1:00000000 2: 566 148 789#0004659

COMPROBANTE DEL CHEQUE No. 0004659

2022/05/23 001-CE-00036254
BEDOYA LLANOS LUZ MARIA* * * * *
Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Mit.: 31258121

Cod. Banco: 02 CH:00004659

Auxiliar	C.D.	U.M.	Tercero	Cpto FE	D.Cruce/Al.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001	99	31258121-001		CC-00000196-0	\$117.756.102,00	
11100505	001	99		1201			\$117.756.102,00

ELABORADO POR

AUTORIZADO POR

REVISADO POR

RECIBI:

Sumas Iguales: \$117.756.102,00 \$117.756.102,00

C.C. ONIT.

hector.bra DANIEL COR



Agropecuaria de Occidente

566

Cheque No. Año Mes Día

2022 05 23

0004658

02

CUATRO SEIS CINCO OCHO
\$**100.000.000,00**

Páguese a

BEDOYA LLANOS LUZ MARIA* * * * *

La Suma de CIENT MILLONES DE PESOS M/CTE* * * * *

0004658 FEBRERO 2022



566 - Cali - Principal
Carrera 4 No 9-60 Piso 1 - Cali
Cta Cte No. 566-14878-9

Firma(S) Nestor Cortes Pino

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

3 0000 000 2 566 148 789 000 4658

COMPROBANTE DEL CHEQUE No.

0004658

2022 05 23

001-CE-00036253

02

BEDOYA LLANOS LUZ MARIA* * * * *

Nit.: 31258121

CH:004658

Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Auxiliar	C.O.U.N.Tercero	C.Costos	Cpto FE	D.Cruce/M.Pago	Debitos	Creditos
23359501	001 99	31258121-001		CC2-00000196-0	\$100.000.000,00	
11100505	001 99		1201			\$100.000.000,00

ELABORADO POR

AUTORIZADO POR

REVISADO POR

REVIS: Iguales

\$100.000.000,00

\$100.000.000,00

hector.brav

DANIEL COPT

C.C. O NIT.



Agropecuaria de Occidente

566

Año 2022 Mes 05 Día 23

Cheque No. 0004657

02

\$ CUATRO SEIS CINCO SIETE
100.000.000,00

Páguese a

BEDDOYA LLANOS LUZ MARIA*****

La Suma de CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE*****

0004657 FEBRERO 2022



566 - Call - Principal
Carrera 4 No 9-60 Piso 1 - Call
Cta Cte No. 566-14878-9

Firma(S) Nestor Cortes Pino

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.

6" 1:000000000 2: 566148789"0004657

001-CE-00036252

Cheque No: 004657

COMPROBANTE DEL CHEQUE No.

0004657

23359501 ✓
11100505

OTROS
BANCO POPULAR 566148789

\$100.000.000,00 DB
\$100.000.000,00 CR

COMPROBANTE

Total: \$100.000.000,00

ELABORADO POR: [] AUTORIZADO POR: [] REVISADO POR: [] RECIBI:

✱

C.C. O NIT.

7201076

PAGADO EL IMPUESTO DE TIMBRE

Cadena S.A. 1002019



Agropecuaria de Occidente

0004660

02

566

Cheque No. Año Mes Día 2022 05 23

\$ CUATRO SEIS SEIS CERO *15.577.232,00**

Páguese a

BEDOYA LLANOS LUZ MARIA* * * * *

La Suma de QUINCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS

TREINTA Y DOS PESOS M/CTE* * * * *

0004660

FEBRERO 2022



566 - Cali - Principal Carrera 4 No 9-60 Piso 1 - Cali Cta Cte No. 566-14878-9

Firma(S) Nestor Cortes Pino

Handwritten signature of Nestor Cortes Pino

AGROPECUARIA DE

00000000020 5661487890004660 OCCIDENTE S.A.

COMPROBANTE DEL CHEQUE No.

0004660

2022/05/23

001-CE-00034255

BEDOYA LLANOS LUZ MARIA* * * * *

Nit.: 31258121

Cod. Banco: 02 CH:00004660

Notas: PAGO FINCA ARAUCA

Auxiliar	C.D.	U.N.	Tercera	Opto FE	D.Cruce/M.Pago	Debitos	Creditos
23359501 ✓	001	99	31258121-001		✓ CC2-00000196-0	\$15.577.232,00	
11100505	001	99		1201			\$15.577.232,00

ELABORADO POR

AUTORIZADO POR

REVISADO POR

RECIBI:

Sumas Iguales: ✓ \$15.577.232,00 \$15.577.232,00

hector.bra DANIEL COR

C.C. O.NIT.

SEÑOR

DANIEL CORTES PINO

REPRESENTANTE LEGAL

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S. A.

NIT N° 805.023.628-4

CALLE 52 N° 1B-160, LOCAL 207 CENTRO COMERCIAL CARRERA

La Ciudad

**ASUNTO: RESPUESTA A SU CORREO ELECTRONICO DEL DÍA 24
DE MAYO DE 2022.**

Reciba un cordial saludo.

Según instrucciones del escrito entregado a ustedes desde el 9 de Mayo de 2022, y del cual solo recibimos respuesta por parte de ustedes vía correo electrónico el día 24 de Mayo de 2022, les solicitamos que los cheques sean de gerencia y sean entregados según las indicaciones realizadas en dicho documento en la siguiente dirección Calle 8 No. 6-80 Edificio Soraya Oficina 206 Barrio San Bosco Cali Colombia, y una vez se hagan efectivos los cheques procederemos a firmar la escritura pública que levanta o cancela el gravamen hipotecario, en la notaria 16 de Cali, quedando pendiente la fecha y la hora, una vez se hagan efectivos los cheques de gerencia, de acuerdo a lo estipulado al parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa.

Atentamente;



OSCAR MAYA RUIZ

C. C. N° 94.377.048

oscarmaya@hotmail.com

CELULAR N° 315 447 77 00

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
1ª. Instancia – Verbal (76001033100920220018700)

Santiago de Cali, once de julio de dos mil veintidós

Al encontrarse plenamente reunidos los requisitos legales en la presente demanda como también que se aportó la póliza judicial requerida, el juzgado

RESUELVE:

1.- ADMITIR la demanda **VERBAL** propuesta por **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S. A.** contra **SORAYA MAYA BEDOYA, OSCAR MAYA RUIZ Y MARIA BEDOYA LLANOS.**

2.- De la aludida demanda **CORRER TRASLADO** a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días, haciéndole entrega de los anexos respectivos al momento de la notificación.

3.- **DECRETAR** la inscripción de la demanda en los folios de matrículas inmobiliarias **370-333333, 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322, 370-987050** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Líbrese el oficio respectivo.

4.- **NEGAR** la medida cautelar de suspensión de la ejecución del pagaré 0115 del 15 de diciembre de 2021 por valor de \$1.000.000.000,00 M/cte., por encontrarla desproporcionada para la protección del derecho objeto del presente asunto (lit. c, num. 1º, art. 590 CGP), pues si lo pretendido es impedir que del mencionado pagaré se ejecute en contra de la sociedad aquí demandante y como consecuencia de ello se decreten medidas cautelares que le puedan causar perjuicios, en caso de que ello ocurriera, tiene la posibilidad jurídica de acudir a la figura prevista en el artículo 602 del C. G. P. a fin de evitar el embargo.

5.- RECONOCER personería amplia y suficiente al doctor Mario Andrés Toro Cobo, abogado titulado y en ejercicio de la profesión como apoderado judicial de la entidad demandante, en la forma y términos del mandato conferido.

NOTIFÍQUESE



CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

MMA-473-022

Doctor:
CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ NOVENO (9º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
j09cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal Declarativo instaurado por la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A., **contra** los señores Soraya Maya Bedoya, Oscar Maya Ruiz y Luz María Bedoya Llanos. **Rad. 76001033100920220018700**

Asunto: Recurso de Reposición en Subsidio Apelación.

JUAN CARLOS MUÑOZ MONTILLA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali (Valle del Cauca), identificado con la Cedula de Ciudadanía número 76.319.959 expedida en Popayán (Cauca), abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 122.902 del C.S. de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de las señoras Soraya Maya Bedoya y Luz Marina Bedoya Llanos, por medio del presente escrito, respetuosamente interpongo Recurso de Reposición en Subsidio Apelación contra el numeral 3º del auto interlocutorio de fecha 11 de julio de 2022 notificado por aviso a mis poderdantes el pasado 22 de septiembre de 2022 conforme lo dispone el artículo 292 del C.G.P., en concordancia con el artículo 298 *ídem*.

1. La providencia impugnada.

Se trata del numeral 3º del auto interlocutorio de fecha 11 de julio de 2022 notificado por aviso el 22 de septiembre de 2022, que resolvió: **"3.- DECRETAR la inscripción de la demanda en los folios de matrículas inmobiliarias 370-333333, 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322, 370-987050 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali..."**

2. El recurso.

Constituyen los argumentos de orden factico y jurídico por los cuales muy respetuosamente no compartimos la decisión del Despacho, los siguientes:

Como bien lo tiene sentado su señoría, las medidas cautelares: *"...son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. Las medidas buscan asegurar el cumplimiento de las decisiones de las autoridades ya que los fallos serían ilusorios si la ley no estableciera mecanismos para asegurar sus resultados, impidiendo la destrucción o afectación del derecho controvertido"*¹.

¹. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-379/04, 27 de abril de 2004, magistrado ponente Alfredo Beltrán-Sierra.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Como características principales de las medidas cautelares se señala su carácter taxativo y restrictivo, en virtud de los cuales, las cautelares no solo están expresamente señaladas y reguladas en la ley, sino, que de la misma forma, el operador judicial solo las podrá decretar en las oportunidades que el mismo ordenamiento jurídico disponga y bajo unos criterios de proporcionalidad y razonabilidad bien delimitados.

En los procesos declarativos, el artículo 590 del C.G.P., establece que, desde la presentación del libelo introductorio, el juez puede decretar como medida cautelar *"la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre universalidad de bienes"*.

En torno a esta medida, la jurisprudencia ha indicado que: *"tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera. Además, por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el bien"* (Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia STC 15244-2019, rad. 2019-02955).

Como se dijo, a pesar que el juez tiene cierto grado de discrecionalidad para el decreto de las medidas cautelares, dicha facultad debe enmarcarse dentro de los límites de proporcionalidad y razonabilidad que permita, en lo posible, asegurar el derecho deprecado.

Sobre la discrecionalidad que tiene el operador judicial para el decreto de medidas cautelares, el Consejo de Estado, mediante providencia del pasado 26 de febrero de 2016, enseñó:

*"Lo anterior quiere significar que el marco de discrecionalidad del Juez no debe entenderse como de arbitrariedad, razón por la cual le es exigible a éste la adopción de una decisión judicial suficientemente motivada, conforme a los materiales jurídicos vigentes y de acuerdo a la realidad fáctica que la hagan comprensible intersubjetivamente para cualquiera de los sujetos protagonistas del proceso y, además, que en ella se refleje la pretensión de justicia, razón por la cual es dable entender que en el escenario de las medidas cautelares, el Juez se enfrenta a la exposición de un razonamiento en donde, además de verificar los elementos tradicionales de procedencia de toda cautela, es decir el *fumus boni iuris* y el *periculum in mora*, **debe proceder a un estudio de ponderación y sus sub principios integradores de idoneidad, necesidad y***



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

proporcionalidad stricto sensu, ya que se trata, antes que nada, de un ejercicio de razonabilidad". (Lo subrayado y en negrilla es nuestro)

Revisado el expediente se observa que, de conformidad con la confusa redacción de las pretensión principal y subsidiarias contenidas en el escrito de demanda, se pretende dejar sin valor o efecto jurídico el contrato de promesa de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2021, así como la compraventa e hipoteca contenidos en la Escritura Pública No. 1020 del 15 de diciembre de ese mismo año, otorgada en la Notaria 16 del Círculo Notarial de Cali.

El común denominador de las referidas pretensiones, lo establece la parte actora en todas y cada una de sus peticiones al solicitar las siguientes sumas de dinero: i) se ordene a los vendedores a devolver la suma de \$ 2.075.000.000 por concepto del precio ya pagado por el inmueble; ii) se ordene el pago de la suma de \$38.423.000 por concepto del pago de los derechos de registro; iii) se ordene el pago de \$32.141.000 por concepto del pago realizado al Departamento del Valle del Cauca, por concepto de Boleta fiscal; iv) se ordene el pago de \$5.790.530 por el pago realizado a la Notaria Dieciséis (16) del Circuito de Cali, por concepto de Derechos notariales; v) se ordene el pago de \$4.165.000 pagados a Rental Safrajf S.A.S., por concepto de roca muerta; vi) se orden el pago de la suma \$4.044.757 pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales para restaurar el establo; vii) se ordene el pago de la suma \$5.025.355 pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo; viii) se ordene el pago de la suma de \$1.371.971, pagados a HIDROEQUIPOS SAS por concepto materiales para la reparación de las tuberías de la fina LA ARAUCA; ix) se ordene el pago de la suma de \$2.923.297 por concepto del pago del impuesto predial de la finca la Arauca del año 2022; y xi) se condene al pago de la suma de \$200.000.000 por concepto de la cláusula novena (Penal) del contrato de promesa, para una suma total de **\$2.368.884.910,00 M.L.** y que conforme el numeral 1º del artículo del artículo 26 del C.G.P.. corresponde al valor determinado de la cuantía dentro del presente proceso.

No obstante lo anterior, la accionante procedió de forma temeraria a solicitar la inscripción de la demanda de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 370-333333, 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322 y 370-987050 de la ORIP de Cali cuyos folios fueron aportados con la demanda, a pesar que el valor comercial de los mismos, superaba por mucho, el valor de lo pretendido, lo que a todas luces es arbitrario y desmedido.

Solo el inmueble identificado con M.I. 370-333333 cuya enajenación la parte demandante pretende ahora desconocer, tiene un valor en el mercado superior a los **\$3.000.000.000,00 M.L.**, según Avalúo Comercial realizado por el Banco Agrario de Colombia S.A. el pasado 24 de noviembre de 2017, y que le fue entregado a la parte demandante para análisis y estudio durante la etapa precontractual, puesto que para aquella época, la entidad financiera tasó el referido inmueble por la suma de **\$2.847.860.000,00 M.L.**, que aunado a la valorización del predio durante éstos cuatro (4) años supera el valor arriba estimado.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

De igual modo, los inmuebles identificados con los folios 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322 y 370-987050 son tres (3) Locales comerciales ubicados en Centros Comerciales como Palmetto Plaza, Cosmocentro, un (1) apartamento y cuatro (4) casas, dos de las cuales superan los 200 metros cuadrados y cuyo valor comercial supera igualmente el valor pretendido, según los sitios web especializados en la comercialización de esta clase de inmuebles y que me permito adjuntar.

En ese orden de ideas, la inscripción de la demanda sobre el folio 370-333333 era más que suficiente para garantizar las pretensiones deprecadas por la parte actora en su escrito de demanda, puesto que como lo expuso el Tribunal esa medida cautelar "...tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad...", lo que torna desproporcionada y excesiva la decisión objeto del presente reproche, puesto que no solo se ordenó el registró de la demanda sobre el inmueble antes mencionado cuyo valor excede el valor de lo solicitado, sino, que igualmente, se decretó la misma medida sobre otros Ocho (8) inmuebles cuyo importe sobrepasa de forma ostensible la cuantía de las pretensiones.

La posibilidad de solicitar y decretar medidas cautelares no es absoluta, están limitadas a lo necesario, que no es otra cosa, que la satisfacción justa del interés del acreedor, en el caso *sub lite* se observa que hay un exceso injustificado en la valoración de ese interés, razón suficiente para modificar la decisión.

Con base en lo anteriormente expuesto, le solicito muy respetuosamente al señor Juez, lo siguiente:

3. Petición

3.1. Se sirva **REPONER** para **REVOCAR** el numeral 3º del auto de fecha 11 de julio de 2022 notificado medianite aviso el pasado 22 de septiembre de 2022 que decretó la inscripción de la demanda sobre los folios de matrículas inmobiliarias **370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322, 370-987050**, y en consecuencia, se ordene su levantamiento.

ANEXO

- Avalúo comercial del bien inmueble identificado con el folio de matrícula número **370-333333** realizado por el Banco Agrario de Colombia S.A. el pasado 24 de noviembre de 2017, y que le fue entregado a la parte demandante para análisis y estudio, por la suma de \$2.847.860.000,00 M.L.
- Clasificados de EL PAIS.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Del señor Juez,

Atentamente,

JUAN CARLOS MUÑOZ MONTILLA
C.C. No. 76.319.959 expedida en Popayán (Cauca)
T.P. 122.902 del C.S de la Judicatura
MACR/MMA

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
1ª. Instancia – Verbal (76001033100920220018700)

Santiago de Cali, once de julio de dos mil veintidós

Al encontrarse plenamente reunidos los requisitos legales en la presente demanda como también que se aportó la póliza judicial requerida, el juzgado

RESUELVE:

1.- ADMITIR la demanda **VERBAL** propuesta por **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S. A.** contra **SORAYA MAYA BEDOYA, OSCAR MAYA RUIZ Y MARIA BEDOYA LLANOS.**

2.- De la aludida demanda **CORRER TRASLADO** a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días, haciéndole entrega de los anexos respectivos al momento de la notificación.

3.- **DECRETAR** la inscripción de la demanda en los folios de matrículas inmobiliarias **370-333333, 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322, 370-987050** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Líbrese el oficio respectivo.

4.- **NEGAR** la medida cautelar de suspensión de la ejecución del pagaré 0115 del 15 de diciembre de 2021 por valor de \$1.000.000.000,00 M/cte., por encontrarla desproporcionada para la protección del derecho objeto del presente asunto (lit. c, num. 1º, art. 590 CGP), pues si lo pretendido es impedir que del mencionado pagaré se ejecute en contra de la sociedad aquí demandante y como consecuencia de ello se decreten medidas cautelares que le puedan causar perjuicios, en caso de que ello ocurriera, tiene la posibilidad jurídica de acudir a la figura prevista en el artículo 602 del C. G. P. a fin de evitar el embargo.

5.- RECONOCER personería amplia y suficiente al doctor Mario Andrés Toro Cobo, abogado titulado y en ejercicio de la profesión como apoderado judicial de la entidad demandante, en la forma y términos del mandato conferido.

NOTIFÍQUESE



CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

MMA-473-022

Doctor:
CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ NOVENO (9º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
j09cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal Declarativo instaurado por la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A., **contra** los señores Soraya Maya Bedoya, Oscar Maya Ruiz y Luz María Bedoya Llanos. **Rad. 76001033100920220018700**

Asunto: Recurso de Reposición en Subsidio Apelación.

JUAN CARLOS MUÑOZ MONTILLA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali (Valle del Cauca), identificado con la Cedula de Ciudadanía número 76.319.959 expedida en Popayán (Cauca), abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 122.902 del C.S. de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de las señoras Soraya Maya Bedoya y Luz Marina Bedoya Llanos, por medio del presente escrito, respetuosamente interpongo Recurso de Reposición en Subsidio Apelación contra el numeral 3º del auto interlocutorio de fecha 11 de julio de 2022 notificado por aviso a mis poderdantes el pasado 22 de septiembre de 2022 conforme lo dispone el artículo 292 del C.G.P., en concordancia con el artículo 298 *ídem*.

1. La providencia impugnada.

Se trata del numeral 3º del auto interlocutorio de fecha 11 de julio de 2022 notificado por aviso el 22 de septiembre de 2022, que resolvió: **"3.- DECRETAR la inscripción de la demanda en los folios de matrículas inmobiliarias 370-333333, 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322, 370-987050 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali..."**

2. El recurso.

Constituyen los argumentos de orden factico y jurídico por los cuales muy respetuosamente no compartimos la decisión del Despacho, los siguientes:

Como bien lo tiene sentado su señoría, las medidas cautelares: *"...son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. Las medidas buscan asegurar el cumplimiento de las decisiones de las autoridades ya que los fallos serían ilusorios si la ley no estableciera mecanismos para asegurar sus resultados, impidiendo la destrucción o afectación del derecho controvertido"*¹.

¹. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-379/04, 27 de abril de 2004, magistrado ponente Alfredo Beltrán-Sierra.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Como características principales de las medidas cautelares se señala su carácter taxativo y restrictivo, en virtud de los cuales, las cautelares no solo están expresamente señaladas y reguladas en la ley, sino, que de la misma forma, el operador judicial solo las podrá decretar en las oportunidades que el mismo ordenamiento jurídico disponga y bajo unos criterios de proporcionalidad y razonabilidad bien delimitados.

En los procesos declarativos, el artículo 590 del C.G.P., establece que, desde la presentación del libelo introductorio, el juez puede decretar como medida cautelar *"la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre universalidad de bienes"*.

En torno a esta medida, la jurisprudencia ha indicado que: *"tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera. Además, por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el bien"* (Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia STC 15244-2019, rad. 2019-02955).

Como se dijo, a pesar que el juez tiene cierto grado de discrecionalidad para el decreto de las medidas cautelares, dicha facultad debe enmarcarse dentro de los límites de proporcionalidad y razonabilidad que permita, en lo posible, asegurar el derecho deprecado.

Sobre la discrecionalidad que tiene el operador judicial para el decreto de medidas cautelares, el Consejo de Estado, mediante providencia del pasado 26 de febrero de 2016, enseñó:

*"Lo anterior quiere significar que el marco de discrecionalidad del Juez no debe entenderse como de arbitrariedad, razón por la cual le es exigible a éste la adopción de una decisión judicial suficientemente motivada, conforme a los materiales jurídicos vigentes y de acuerdo a la realidad fáctica que la hagan comprensible intersubjetivamente para cualquiera de los sujetos protagonistas del proceso y, además, que en ella se refleje la pretensión de justicia, razón por la cual es dable entender que en el escenario de las medidas cautelares, el Juez se enfrenta a la exposición de un razonamiento en donde, además de verificar los elementos tradicionales de procedencia de toda cautela, es decir el *fumus boni iuris* y el *periculum in mora*, **debe proceder a un estudio de ponderación y sus sub principios integradores de idoneidad, necesidad y***



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

proporcionalidad stricto sensu, ya que se trata, antes que nada, de un ejercicio de razonabilidad". (Lo subrayado y en negrilla es nuestro)

Revisado el expediente se observa que, de conformidad con la confusa redacción de las pretensión principal y subsidiarias contenidas en el escrito de demanda, se pretende dejar sin valor o efecto jurídico el contrato de promesa de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2021, así como la compraventa e hipoteca contenidos en la Escritura Pública No. 1020 del 15 de diciembre de ese mismo año, otorgada en la Notaria 16 del Círculo Notarial de Cali.

El común denominador de las referidas pretensiones, lo establece la parte actora en todas y cada una de sus peticiones al solicitar las siguientes sumas de dinero: i) se ordene a los vendedores a devolver la suma de \$ 2.075.000.000 por concepto del precio ya pagado por el inmueble; ii) se ordene el pago de la suma de \$38.423.000 por concepto del pago de los derechos de registro; iii) se ordene el pago de \$32.141.000 por concepto del pago realizado al Departamento del Valle del Cauca, por concepto de Boleta fiscal; iv) se ordene el pago de \$5.790.530 por el pago realizado a la Notaria Dieciséis (16) del Circuito de Cali, por concepto de Derechos notariales; v) se ordene el pago de \$4.165.000 pagados a Rental Safrajf S.A.S., por concepto de roca muerta; vi) se orden el pago de la suma \$4.044.757 pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales para restaurar el establo; vii) se ordene el pago de la suma \$5.025.355 pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo; viii) se ordene el pago de la suma de \$1.371.971, pagados a HIDROEQUIPOS SAS por concepto materiales para la reparación de las tuberías de la fina LA ARAUCA; ix) se ordene el pago de la suma de \$2.923.297 por concepto del pago del impuesto predial de la finca la Arauca del año 2022; y xi) se condene al pago de la suma de \$200.000.000 por concepto de la cláusula novena (Penal) del contrato de promesa, para una suma total de **\$2.368.884.910,00 M.L.** y que conforme el numeral 1º del artículo del artículo 26 del C.G.P.. corresponde al valor determinado de la cuantía dentro del presente proceso.

No obstante lo anterior, la accionante procedió de forma temeraria a solicitar la inscripción de la demanda de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 370-333333, 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322 y 370-987050 de la ORIP de Cali cuyos folios fueron aportados con la demanda, a pesar que el valor comercial de los mismos, superaba por mucho, el valor de lo pretendido, lo que a todas luces es arbitrario y desmedido.

Solo el inmueble identificado con M.I. 370-333333 cuya enajenación la parte demandante pretende ahora desconocer, tiene un valor en el mercado superior a los **\$3.000.000.000,00 M.L.**, según Avalúo Comercial realizado por el Banco Agrario de Colombia S.A. el pasado 24 de noviembre de 2017, y que le fue entregado a la parte demandante para análisis y estudio durante la etapa precontractual, puesto que para aquella época, la entidad financiera tasó el referido inmueble por la suma de **\$2.847.860.000,00 M.L.**, que aunado a la valorización del predio durante éstos cuatro (4) años supera el valor arriba estimado.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

De igual modo, los inmuebles identificados con los folios 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322 y 370-987050 son tres (3) Locales comerciales ubicados en Centros Comerciales como Palmetto Plaza, Cosmocentro, un (1) apartamento y cuatro (4) casas, dos de las cuales superan los 200 metros cuadrados y cuyo valor comercial supera igualmente el valor pretendido, según los sitios web especializados en la comercialización de esta clase de inmuebles y que me permito adjuntar.

En ese orden de ideas, la inscripción de la demanda sobre el folio 370-333333 era más que suficiente para garantizar las pretensiones deprecadas por la parte actora en su escrito de demanda, puesto que como lo expuso el Tribunal esa medida cautelar "...tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad...", lo que torna desproporcionada y excesiva la decisión objeto del presente reproche, puesto que no solo se ordenó el registró de la demanda sobre el inmueble antes mencionado cuyo valor excede el valor de lo solicitado, sino, que igualmente, se decretó la misma medida sobre otros Ocho (8) inmuebles cuyo importe sobrepasa de forma ostensible la cuantía de las pretensiones.

La posibilidad de solicitar y decretar medidas cautelares no es absoluta, están limitadas a lo necesario, que no es otra cosa, que la satisfacción justa del interés del acreedor, en el caso *sub lite* se observa que hay un exceso injustificado en la valoración de ese interés, razón suficiente para modificar la decisión.

Con base en lo anteriormente expuesto, le solicito muy respetuosamente al señor Juez, lo siguiente:

3. Petición

3.1. Se sirva **REPONER** para **REVOCAR** el numeral 3º del auto de fecha 11 de julio de 2022 notificado medianite aviso el pasado 22 de septiembre de 2022 que decretó la inscripción de la demanda sobre los folios de matrículas inmobiliarias **370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322, 370-987050**, y en consecuencia, se ordene su levantamiento.

ANEXO

- Avalúo comercial del bien inmueble identificado con el folio de matrícula número **370-333333** realizado por el Banco Agrario de Colombia S.A. el pasado 24 de noviembre de 2017, y que le fue entregado a la parte demandante para análisis y estudio, por la suma de \$2.847.860.000,00 M.L.
- Clasificados de EL PAIS.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Del señor Juez,

Atentamente,

JUAN CARLOS MUÑOZ MONTILLA
C.C. No. 76.319.959 expedida en Popayán (Cauca)
T.P. 122.902 del C.S de la Judicatura
MACR/MMA



Banco Agrario de Colombia
El Banco que hace crecer el campo
NIT: 800.037.800-8

AVALUO COMERCIAL
OSCAR MAYA RUIZ



FINCA ARAUCA
VEREDA CALIMITA
MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE
NOVIEMBRE - 2017

MARJA DEL PILAR CUELLAR, Cel: 317 505 15 82
Carrera 79 N° 13 B -110 Oficina 503 – Edificio Torres de Santorino – Cali - Valle



Banco Agrario de Colombia

El Banco que hace crecer el campo

NIT: 800.037.800-8

SANTIAGO DE CALI, NOVIEMBRE 24 DE 2017

**DOCTORA
ANGELA MARIA ARISTIZABAL
BANCO AGRARIO
OFICINA AVENIDA TERCERA NORTE.**

**ASUNTO: AVALUO PROPIEDAD RURAL
VEREDA CALIMITA – PREDIO ARAUCA
MUNICIPIO DE RESTREPO - VALLE DEL CAUCA**

Adjunto al presente el informe de avalúo de la finca ubicada en el sector de la referencia, propiedad de los señores. **OSCAR MAYA RUIZ C.C 94.377.048**

LUZ MARIA BEDOYA LLANOS C.C 31.258.121

SORAYA MAYA BEDOYA C.C 38.555.095

De acuerdo a las condiciones actuales de mercado, localización, estado y uso del predio tiene en mi concepto un valor: **DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS MDA/CTE (\$2.847.860.000=)**

El avalúo de la propiedad corresponde a su entorno y no incluye factores jurídicos que corresponde a un estudio de títulos.

Atentamente

**MARIA DEL PILAR CUELLAR
C.C N° 31.924.269 DE CALI
Perito Avaluador
Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
R.N.A. Matrícula No. 1-807
No. Afiliación 76001051001**

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de Marzo 8 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de Junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de (1) Año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor que se conserve.



FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE

MARIA DEL PILAR CUELLAR
AVALUOS COMERCIALES

SOLICITANTE	BANCO AGRARIO AVENIDA TERCERA NORTE
NOMBRE DEL PROPIETARIO	OSCAR MAYA RUIZ C.C 94.377.048 LUZ MARIA BEDOYA LLANOS C.C31.258.121 SORAYA MAYA BEDOYA C.C 38.555.095
CLASE DE INMUEBLE	RURAL ACTIVIDAD AGROPECUARIA GANADERA
LOCALIZACION DEL INMUEBLE	FINCA ARAUCA VEREDA CALIMITA MUNICIPIO DEL RESTREPO DEPARTAMENTO DEL VALLE
ESCRITURA DE VENTA	N° 5082 FECHA 19/12/2013 NOTARIA TERCERA DE CALI.
MATRICULA INMOBILIARIA.	N°. 370 - 333333
PREDIAL	N° 00-01-0006-0131-000
DOCUMENTOS ENTREGADOS	CERTIFICADO DE TRADICIÓN
FECHA DE SOLICITUD	NOVIEMBRE - 2017
FECHA DE VISITA AL INMUEBLE	NOVIEMBRE 18 DE 2017
FECHA DE ENTREGA	NOVIEMBRE 24 DE 2017
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	(\$2.847.860.000=)

MARIA DEL PILAR CUELLAR
C.C N° 31.924.269 DE CALI
Perito Avaluador
Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
R.N.A. Matrícula No. 1-807
No. Afiliación 76001051001



INFORME DE AVALÚO DE PREDIOS Y/O MEJORAS RURALES

1. INFORMACIÓN BÁSICA

OFICINA: AVENIDA TERCERA NORTE		REGIONAL: OCCIDENTE
NOMBRE DE CLIENTE: OSCAR MAYA RUIZ		NUMERO DE IDENTIFICACIÓN C.C 94.377.048
NOMBRE DEL PREDIO. ARAUCA		ESCRITURA. N° 5082
FECHA ESCRITURA. 19/12/2013	NOTARÍA: TERCERA	CIUDAD NOTARIA: CALI
REGISTRO CATASTRAL: N° 00-01-0006-0131-000		MATRÍCULA INMOBILIARIA: N° 370 - 333333
DESTINO Y/ USO DEL MUEBLE: RURAL	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO-SOCIOECONOMICO: 1
VEREDA: CALIMITA	MUNICIPIO: RESTREPO	DEPARTAMENTO: VALLE
NOMBRE DEL PROPIETARIOS: OSCAR MAYA RUIZ LUZ MARIA BEDOYA LLANOS SORAYA MAYA BEDOYA		NUMERO DE IDENTIFICACION C.C 94.377.048 C.C 31.258.121 C.C 38.555.095
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO VEREDA CALIMITA – RESTREPO VALLE		TELEFONO DEL CLIENTE CELULAR 3154477700
ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: Zona relativamente Homogénea N° 6. Cordillera occidental – Centro Sur. Comprendidas áreas de ladera sobre la cordillera occidental de los municipios de, Cali, Dagua, Darién, Jamundi, Riofrio, Vijes, Yotoco, y Yumbo. Toda el área municipal de Restrepo y la Cumbre. Unidad agrícola familiar. Comprendida en el rango de 8 a 11 hectáreas.		UBICACIÓN GPS Latitud: 3.83638 (3°50'10.97"N) Longitud: - 6.56527(76°33'54.97"W)
FECHA DE VISITA: NOVIEMBRE 18 DE 2017		FECHA DE INFORME: NOVIEMBRE 24 DE 2017

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 Desarrollo: Se identifica esta zona con vocación agropecuaria en cultivos de piña, plátano, maíz, café y ganadería de doble propósito, porcicultura.

2.2 Nivel Socioeconómico: El nivel socio económico está conformado por pequeños, medianos y grandes productores agropecuarios, hay propietarios que habitan en sus fincas, otros propietarios residen en poblaciones y veredas vecinas, de Restrepo y la ciudad de Cali.

2.3 Comercialización: La comercialización de la leche y sus productos agropecuarios se hace en Restrepo, el cómodo traslado de los productos agropecuarios lo permite la facilidad de transporte en la zona aprovechada por la principal vía de acceso, carretera doble calzada Buenaventura - Cali y viceversa, facilitando que haya competencia del mercado frente a otros sectores, los negocios de compraventa de finca raíz se considera moderada y está sujeta a los factores establecidos por la oferta y la demanda.

2.4 de acceso y características: Saliendo del parque principal de Restrepo nos desviamos por el barrio Nuevo Horizonte, carretera veredal que conduce a la vereda Calimita y San salvador 7K 15minutos aprox, encontramos el predio Finca Arauca, también se llega por la doble calzada vía al lago Calima, nos desviamos por puente tierra mano izquierda en el hotel la Ramada,5K – 10 minutos, vías en buen estado de conservación

2.4 Servicios Comunales: La vereda solamente cuenta con escuela, todos los servicios comunales se concentran en Restrepo. Donde se encuentra el hospital, la Iglesia, Estación de Policía, Cuerpo de Bomberos, Cruz Roja, Defensa Civil, Notaria, Bancos, Galería, Colegio, Supermercado.

2.5 Servicios Públicos: El sector cuenta con servicio de energía de la empresa EPSA,

2.6 Situación de Orden Público: No presenta alteraciones de orden público.



2.7 Perspectiva de Valorización: Los habitantes de la zona están mejorando sus fincas y predios, incorporando áreas de terrenos para cultivos tradicionales de la zona y en la parte pecuaria con la siembra e instalación de pastos para sostenimiento de ganado bovino, también por la tranquilidad que hay del orden público que presenta la zona actualmente.

2.8 Reglamentación sobre uso del suelo:

El Honorable Concejo Municipal de Restrepo Valle en uso de sus atribuciones Legales y en especial las conferidas por la Ley 152 de 1994 Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal “**Porque la prosperidad para Restrepo se construye entre todos**”, para el período administrativo 2012 – 2015”.

Fuente:

Consejo Municipal de Restrepo Valle del Cauca.

2.9 Posibilidad de comercialización del predio objeto del avalúo:

La comercialización del predio es buena, por su ubicación, seguridad de la región, vías de acceso, la cercanía a Restrepo, y la calidad de sus tierras.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO**3.1. Linderos**

Contenidos en la Escritura Pública N° 5082 del 19/12/2013 Notaria Tercera de Cali

SUR: Con predios de Reinaldo Loaiza y sucesores de Donald Tafur.

ORIENTE: Con predio de José Vidal Rojas.

NORTE: Con predios de sucesores de Carlos Sierra.

OCCIDENTE: Con predio de Reynaldo Lozada, German Viveros.

3.2. Área

Area total (Has)

100Has-2800M2

Fuente: Certificado de Tradición M.I. N° 370 – 333333 de la oficina de Instrumentos públicos de Cali.

3.3. CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEREOLÓGICAS

Altitud (msnm)	1700	Temperatura ° C	27 - 28	Precipitación año (mm)	1500
Clima:	Templado		Distribución lluvias (meses): Marzo a mayo y septiembre a diciembre		

3.4. UBICACIÓN

Centro de mercadeo: Restrepo	Medio de transporte: Vehículo Automotor	Distancia Km.:	7K
		Tiempo recorrido:	15 Minutos
Población más cercana: Restrepo	Medio de transporte: Vehículo Automotor	Distancia Km.:	7K
		Tiempo recorrido:	15 Minutos

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO**4.1. CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE**

Clases Agrologicas	Relieve	Pendiente	Limitantes	Has.
III, Suelo con textura franco arcillosa	Ondulado	3 al 5 %	Ninguna	100Has-2800M2



4.2. RECURSOS HÍDRICOS

Tipo de Fuente	Calidad	Perioidad	Restricciones para su uso
Naturales: 5 nacimientos propios	Buena	Permanente	Ninguna
Artificiales: Acueducto propio	Buena	Permanente	Ninguna

4.3. VÍAS (Internas)

Clase	Observaciones
Carretera veredal que divide el predio	Carretera veredal que conduce Calimita y San Salvador

4.4. FORMA GEOMÉTRICA (CROQUIS) (Anexo)

4.5. PLANO DE LOCALIZACIÓN (Anexo)

4.6. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

En el momento el predio se encuentra en explotación ganadera, está dividido 46 potreros, con pastos bracharea, estrella, guinea.
El predio puede ser mecanizable tractorablemente un 70%.

4.7. FRENTE SOBRE LAS VÍAS

Tiene frente sobre la carretera que conduce a la vereda San Salvador y Calimita

4.8. IRRIGACIÓN Y POSIBILIDADES

La propiedad puede ser irrigada por gravedad con aguas de los nacimientos propios.

4.9. ADMINISTRACIÓN DE LA FINCA

La finca la administra por su propietario

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA

Hecha a propietarios que tienen predios colindantes.

5.2. INDIRECTA

Se consultó a otros propietarios del sector.



5.3. CUADRO ESTADÍSTICO

Nombre del Encuestado o fuente indirecta con datos telefónicos		Valor por Ha propuesto por el encuestado por clase agrológica				
		Clase (I)	Clase (II)	Clase (III)	Clase (IV)	Clase (V)
NOMBRES	TELEFONOS					
DRIGELIO LASSO GUZMAN	321 7013989			\$25.600.000=		
LUIS ISNOEL AROCA	318 3451680			\$25.400.000=		
DIEGO ANÍBAL YEPES	311 6049970			\$25.000.000=		
JOHN FREDY POLO	3739605			\$24.000.000=		
RAÚL RAMOS	317 3910065			\$25.000.000=		
Media Aritmética: $X = x/N$				\$25.000.000=		
Desviación estándar $S = \text{Raíz Cuadrada } (x-x)^2/N$				616441,4		
Coeficiente de variación: $V = (S/X) \times 100$				2.4		
VALOR ADAPTADO POR CLASE AGROLOGICA				\$25.000.000=		

5.4. VALOR INTRÍNSECO DEL TERRENO

Clase Agrológica	Área (Has)	Valor \$ Hectárea	Valor \$ por clase agrológica
III, Suelo con textura franco arcillosa	100Has-2800M2	\$25.000.000=	\$2.507.000.000=
		SUBTOTAL 1	\$2.507.000.000=

6. MEJORAS

6.1. CERCAS

Clase	Metros Lineales	Materiales	Estado actual	Metro lineal	Valor total	
Artificial Eléctricas		Madera Alambre eléctrico	Bueno		Incluido dentro del terreno	
					SUBTOTAL	0

6.2. JAGÜEYES

Descripción, capacidad y fuentes hídricas	Díámetro(mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y mano de obra empleada	Valor total 0	
				SUBTOTAL	0

6.3 ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo, Estado fitosanitario y edad	Área Has.	\$ por Ha.	Cultivo	
Permanentes				0	
Semipermanentes				0	
Pastos	Potrerros	70Has		0	
Otros	Bosque – Guadales	29Has		0	
	Construcciones -Callejón interno	1Has-2800M2		0	
				0	
				SUBTOTAL	0

Subtotal TOTAL (61.+62. +63)				0
-------------------------------------	--	--	--	----------



6.4 CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Se tiene en cuenta los siguientes factores: ubicación del inmueble, terreno, construcciones, edad de construido, presentación y uso.

METODOLOGÍA AVALUATORIA: Para determinar el valor comercial del terreno se empleó el método de comparación del mercado, para determinar el valor de las construcciones se empleó el método de reposición como nuevo, el cual consiste en estimar el valor para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada. (Resolución 620 septiembre 23 IGAC 2008)

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y Conservación	Mt ²	\$ Mt ²	\$ Total
Tipo	U						
Residencial Casa	1	Casa en ladrillo y cemento, estructura del techo en madera, cielo falso en machimbre, teja de eternit, piso en tableta roja, baños y cocina enchapados en cerámica	Todos	Buena	253M2	\$500.000=	\$126.500.000=
Casa auxiliar	1	Casa en ladrillo y cemento, plancha que lo separa, del segundo piso cielo falso en machimbre, teja de eternit, piso en tableta roja, baños y cocina enchapados en cerámica	Todos	Buena	140M2	\$250.000=	\$35.000.000=
Apartamento	1	Casa en ladrillo y cemento y madera, estructura del techo en madera, cielo falso en machimbre, teja de eternit, piso en tableta roja, baños y cocina enchapados en cerámica	Todos	Buena	140M2	\$250.000=	\$35.000.000=
Bodega concentrados					100M2	\$120.000=	\$12.000.000=
Campamentos	-						0
Establo	1	Columnas en concreto, estructura metálica, piso en cemento, teja de eternit.	Todos	Buena	800M2	\$100.000=	\$80.000.000=
Corral	1	Estructura madera – piso en tierra	Todos	Buena	192M2	\$80.000=	\$15.360.000=
Otros							
Baños zona húmeda			Todos	Buena	10M2	\$500.000=	\$5.000.000=
Piscina					40M2	\$800.000=	\$32.000.000=
SUBTOTAL 3							\$340.860.000=



6.5 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

Tipo de maquinaria	Marca	Modelo	Referencia	N° Serie	Estado de conservación	Edad	Total	
							0	
							SUBTOTAL	0

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno	(Subtotal 1)	\$2.507.000.000=
Valor Construcciones y Anexos	(Subtotal 3)	\$340.860.000=
VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES	(Subtotal 1 + Subtotal 3)	\$2.847.860.000=
Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos	(Subtotal2)	0
VALOR TOTAL AVALUO	(Subtotal 1 + Subtotal 2+ Subtotal3)	\$2.847.860.000=
Valor Maquinaria y Equipos	(Subtotal4)	0

VALOR EN LETRAS:
DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS MDA/CTE (\$2.847.860.000=)

MARIA DEL PILAR CUELLAR
C.C N° 31.924.269 DE CALI
Perito Avaluador
Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
R.N.A. Matrícula No. 1-807
No. Afiliación 76001051001

CROQUIS DE LA FINCA AVALUADA

GEOPORTAL

80 AÑOS 1938-2018 | IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN COLOMBE | TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Nuestra Entidad | Gestión Institucional | Áreas Estratégicas | Trámites y Servicios | Productos | Mapas de Colombia | Contratación | IGAC Niños

Inicio | Servicios al ciudadano | Mapa del Sitio | English

Opción seleccionada: Desplaza

Identificar Predio

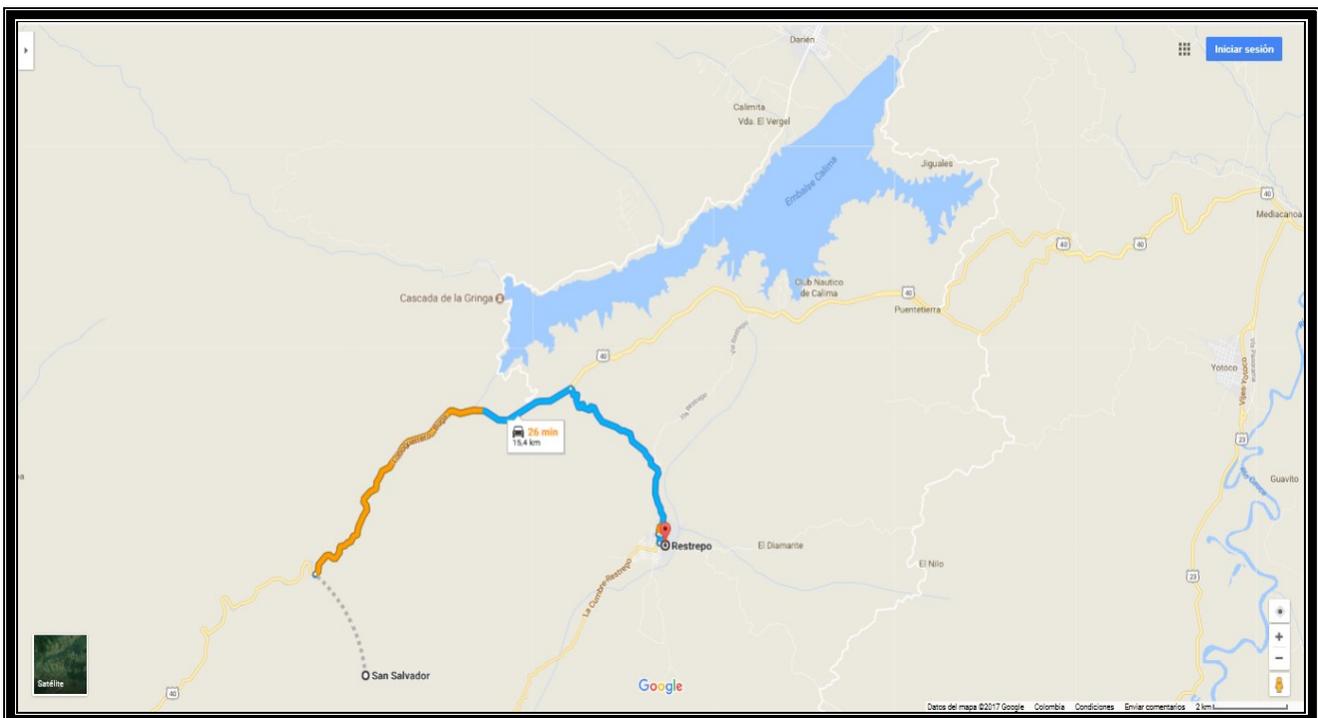
Consultar Predio

Regresar

Departamento: 76 - VALLE DEL CAUCA
 Municipio: 606 - RESTREPO
 Código predial nuevo: 76606000100000006013100000000
 Código predial Anterior: 76606000100060131000
 Matrícula Inmobiliaria: 370-333333
 Destino económico: Agropecuario
 Dirección: ARAUCA
 Área de terreno: 87Ha, 5000m2

Z. Física	Z. Geoeconómica	Área
7	7	87Ha, 5000m2

MAPA DE LOCALIZACION





REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO AVALUADO
PROPIETARIO: OSCAR MAYA RUIZ
VEREDA CALIMITA - MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE



ENTRADA A LA FINCA



FRENTE SOBRE LA VIA



VÍAS DE ACCESO A CALIMITA Y SAN SALVADOR



ESTABLO



PARTE INTERNA ESTABLO



PARTE INTERNA ESTABLO



FACHADA CORREDORES CASA PRINCIPAL



PARTE INTERNA DE LA CASA PRINCIPAL



PARTE INTERNA DE LA CASA PRINCIPAL



FACHADA Y PARTE INTERNA DE LA CASA AUXILIAR



PISCINA – BAÑO ZONA HUMEDAD



FACHADA CASA PRINCIPAL – CASA AGREGADO



Banco Agrario de Colombia
El Banco que hace crecer el campo
NIT: 800.037.800-8



FACHADA CASA PRINCIPAL



POTREROS



POTREROS

MARJA DEL PILAR CÚELLAR, Cel: 317 505 15 82
Carrera 79 N° 13 B -110 Oficina 503 – Edificio Torres de Santorino – Cali - Valle



POTREROS



POTREROS



Banco Agrario de Colombia
El Banco que hace crecer el campo
NIT: 800.037.800-8



POTREROS

MARJA DEL PILAR CUELLAR, Cel: 317 505 15 82
Carrera 79 N° 13 B -110 Oficina 503 – Edificio Torres de Santorino – Cali - Valle



Banco Agrario de Colombia
El Banco que hace crecer el campo
NIT: 800.037.800-8



POTREROS - VISTA PANORÁMICA DE LA RESERVA LA TIGRESA



*MARJA DEL PILAR CUELLAR, Cel: 317 505 15 82
Carrera 79 N° 13 B -110 Oficina 503 – Edificio Torres de Santorino – Cali - Valle*



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

Certificado generado con el Pin No: 17111440049053540

Nro Matrícula: 370-333333

Página 1

Impreso el 14 de Noviembre de 2017 a las 02:28:25 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: RESTREPO VEREDA: RESTREPO

FECHA APERTURA: 26-03-1990 RADICACIÓN: 15610 CON: ESCRITURA DE: 20-03-1990

CODIGO CATASTRAL: 766060001000000060131000000000 COD CATASTRAL ANT: 76606000100060131000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 80 DEL 20-03-90 NOTARIA UNICA DE RESTREPO. (DCTO. 1711/84). AREA: 137. HAS. 4.000 M2.- EL AREA ACTUAL DEL GLOBO DE TERRENO AQUI DESCRITO ES DE 100 HECTAREAS 2.800 M2 APROXIMADAMENTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS.

COMPLEMENTACION:

GERTRUDIS PERDOMO DE TOVAR Y ROBERTO TOVAR VARGAS, ADQUIRIERON EL PREDIO, QUE SE ENGLOBA ASI: POR PERMUTA CELEBRADA CON ALBERTO MURGUEITIO RESTREPO, POR ESCRITURA # 4728 DEL 31-12-81 NOTARIA 10. DE CALI, REGISTRADA EL 03-02-82.- ALBERTO MURGUEITIO RESTREPO, ADQUIRO POR COMPRA A MANUEL JOSE ZULUAGA G., POR ESCRITURA # 1897 DEL 23-04-76 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 23-04-76.- MANUEL JOSE ZULUAGA G., ADQUIRO POR COMPRA A CARLOS JAIR, JOSE EDIVER, ROSEMBERG, OMAR LAIN ARIAS IDARRAGA Y ANA RUBER ARIAS DE H., CINCO PREDIOS DENOMINADOS LA CIGARRA, LA ESMERALDA, LA GLORIA, LA LADERA Y EL RUBI, CADA UNO CON AREA DE 8 HAS 2.732 M2. POR ESCRITURA # 192 DEL 04-11-70 NOT. REGISTRADA EL 13-02-71 MAT. TOMO 14 FOLIOS 125/127/128/130/131 DE RESTREPO.- CARLOS JAVIER ARIAS I., ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS SALAZAR, POR ESCRITURA # 105 DEL 23-06-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 28-07-70.- JOSE EDIVER ARIAS I., ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS S., POR ESCRITURA # 103 DEL 19-06-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 28-07-70.- ROSEMBERG ARIAS I., ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS S., POR ESCRITURA # 106 DEL 30-06-70 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 08-08-70.- OMAR LAIN ARIAS IDARRAGA, ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS S, POR ESCRITURA # 108 DEL 23-06-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 08-08-70.- ANA RUBER ARIAS DE HENAQ, ADQUIRO POR DONACION DE GERMAN ARIAS S., POR ESCRITURA # 107 DEL 23-06-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 08-08-70.- GERMAN ARIAS, ADQUIRO POR COMPRA DE DERECHOS A CARMEN BERMUDEZ MENDOZA, POR ESCRITURA # 186 DEL 19-12-51 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 14-02-52 TOMO 4, FOLIO 260.- GERMAN ARIAS, ADQUIRO POR COMPRA DE DERECHOS A OTILIA BERMUDEZ POR ESCRITURA # 281 DEL 13-10-44 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 20-10-44, TOMO 4 FOLIO 260.- GERMAN ARIAS Y CARMEN OTILIA BERMUDEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MOISES BERMUDEZ POR SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 23-03-44 TOMO 3 FOLIO 28.- GERMAN ARIAS, ADQUIRO POR ADJUDICACION DEL MINISTERIO DE ECONOMIA, POR RESOLUCION #168 DEL 27-11-46, REGISTRADA EL 04-03-47. TOMO 6 FOLIO 31.- ZULUAGA GOMEZ, MANUEL JOSE, ADQUIRO POR ADJUDICACION EN REMATE PARA VENDER BIENES DE LOS MENORES, LUZ EUMELIA, CRUZ ELENA, STELIA, MYRIAM, MARIELA EDITH Y MANUEL RAMIRO BARRETO FERREROSA, POR SENTENCIA DEL JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, DEL 23-07-73, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DEL 74 (18 PLAZAS).- LUZ EUMELIA, CRUE ELENA, STELIA, MYRIAM, EDITH, MARIELA Y MANUEL RAMIRO ORTIZ, POR SENTENCIA DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, EL 28-03-63, REGISTRADA EL 22-04-63, PROTOCOLIZO EL JUICIO POR ESCRITURA # 29 DEL 04-04-64 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 27-04-64 TOMO 11 FOLIO 25.- ALBERTO MURGUEITIO RESTREPO Y JESUS MARIA MURGUEITIO RESTREPO, ADQUIRIERON POR COMPRA A LUIS ALFONSO CARDONA H., POR ESCRITURA # 7282 DEL 23-11-73 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 30-11-73.- LUIS ALFONSO CARDONA H., ADQUIRO POR COMPRA A JOSE MARIA MEJIA OSSA, MARCO TULIO MEJIA RENDON, MARTIN EMILIO MEJIA RENDON, LAURA ROSA MEJIA VDA. DE OCHOA, MARIA GENOVEVA MEJIA VDA. DE VELEZ, MARIA LUISA MEJIA VDA. DE VELEZ, ANA JOSEFINA MEJIA DE OSSA Y MARIA MERCEDES MEJIA DE RENDON.- JOSE MARIA MEJIA, MARCO TULIO MEJIA RENDON, LAURA ROSA MEJIA RENDON, MARIA LUISA MEJIA RENDON, ANA JOSEFINA MEJIA RENDON, MARIA DE LAS MERCEDES MEJIA RENDON, JOSE DE JESUS MEJIA RENDON, MARIA GENOVEVA MEJIA RENDON, Y MARTIN EMILIO MEJIA RENDON, ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE ZOILA ROSA RENDON, POR SENTENCIA DEL JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL, REGISTRADA EL 30-07-66. ESTA PARTICION DE LA CAUSANTE EN CUANTO AL VALOR DE LOS DERECHOS SE ACLARO POR ESCRITURA # 21 DEL 13-02-68 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 17-02-68.- ALBERTO MURGUEITIO RESTREPO, ADQUIRO POR COMPRA A GIRALDO DE CASTAÑO LIBIA, POR ESCRITURA # 223 DEL 22-11-75 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 16-01-76.- LIBIA GIRALDO DE CASTAÑO, ADQUIRO POR COMPRA A HUMBERTO CASTAÑO CUARTAS Y ROSALBA (SIC) CASTAÑO VDA. DE CARDONA, POR ESCRITURA # 222 DEL 22-10-74 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 04-12-74.- ROSALBA CASTILLO VDA. DE CARDONA, ADQUIRO POR COMPRA A ALEJANDRO, JORGE ENRIQUE, DEMETRIO MEJIA RENDON, ROSA AMELIA MEJIA SANCHEZ, BLANCA ROSA MEJIA DE MEJIA, LASTINA MEJIA DE ARANZAZU, MARIA ROSMIRA MEJIA DE RESTREPO, DEIBA MARIA MEJIA VDA. DE CARDONA, POR ESCRITURA # 33 DEL 25-02-70 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 20-04-70.- MARIA REINELDA MEJIA RENDON, AMELIA MEJIA DE SANCHEZ, DEIBA MARIA MEJIA RENDON, JORGE ENRIQUE MEJIA RENDON, BLANCA ROSA MEJIA R., ALEJANDRO MEJIA RENDON, MARIA LASTENIA MEJIA R., MELQUIADES MEJIA RENDON, DEMETRIO MEJIA R., JUANA MARIA MEJIA R., MARIA ROSAMIRA MEJIA R., ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.enrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 17111440049053540

Nro Matrícula: 370-333333

Página 2

Impreso el 14 de Noviembre de 2017 a las 02:28:25 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 última página

OFICINA RENDON DE MEJIA POR SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE RESTREPO, REGISTRADA EL 12.12.97. (FECHA SENTENCIA: 21-11-67).-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) FINCA ARAUCA SITIO CONOCIDO COMO ALTAMIRA VEREDA DE CALIMITA

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

370 - 18506
370 - 18507
370 - 124015

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-03-1990 Radicación: 15610

Doc: ESCRITURA 80 del 20-03-1990 NOTARIA UNICA de RESTREPO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ENGLOBE

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

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS X
A: TOVAR VARGAS ROBERTO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-07-1990 Radicación: 42464

Doc: ESCRITURA 224 del 10-07-1990 NOTARIA DE de RESTREPO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN NINGUNA LIMITACION RESPECTO A LA CUANTIA

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

DE: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS X
DE: TOVAR VARGAS ROBERTO X
A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-06-1991 Radicación: 40077

Doc: ESCRITURA 184 del 21-06-1991 NOTARIA DE de RESTREPO VALOR ACTO: \$12,300,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.#224.-

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

DE: BANCO CAFETERO
A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS X
A: TOVAR VARGAS ROBERTO X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-08-1991 Radicación: 54101

Doc: ESCRITURA 223 del 17-07-1991 NOTARIA UNICA de RESTREPO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 VENTA PARCIAL: LOTE AREA APROXIMADA DE 37 HTAS. 1.200 M2.-



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 17111440049053540

Nro Matricula: 370-333333

Pagina 3

Impreso el 14 de Noviembre de 2017 a las 02:28:25 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

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

DE: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

X

DE: TOVAR VARGAS ROBERTO

X

A: LOZADA SARRIA REYNALDO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-07-1994 Radicación: 51560

Doc: ESCRITURA 290 del 22-06-1994 NOTARIA de RESTREPO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION Y ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS: 100 HCS, 2800 M2.

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

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

A: TOVAR VARGAS ROBERTO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-08-1994 Radicación: 58272

Doc: ESCRITURA 358 del 02-08-1994 NOTARIA de RESTREPO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

DE: TOVAR VARGAS ROBERTO

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-07-2003 Radicación: 2003-50876

Doc: CERTIFICADO 35 del 03-07-2003 NOTARIA UNICA de RESTREPO VALLE

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA OFICIO 358 DEL 4-8-94.

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

DE: BANCAFE

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS

X

A: TOVAR VARGAS ROBERTO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-01-2004 Radicación: 2004-5707

Doc: ESCRITURA 177 del 21-01-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$115,131,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION FINCA RURAL CON AREA DE 100 HECTAREAS 2.800 M2 - BTA. FISCAL # 10178040 - PRIMERA COLUMNA -

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

DE: TOVAR VARGAS ROBERTO

CC# 2432831



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 17111440049053540

Nro Matrícula: 370-333333

Página 4

Impreso el 14 de Noviembre de 2017 a las 02:28:25 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 última página

A: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS	CC# 27584774	X 20 %
A: TOVAR PERDOMO CARMEN CECILIA	CC# 31952285	X 26.67 %
A: TOVAR PERDOMO OLGA LUCIA	CC# 66852747	X 26.67 %
A: TOVAR PERDOMO ROBERTO	CC# 16744029	X 26.67 %

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-02-2004 Radicación: 2004-11818

Doc: ESCRITURA 378 del 05-02-2004 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$115,465,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA BF#10180413 DE 16-02-2004 - 1ª COLUMNA

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

DE: PERDOMO DE TOVAR GERTRUDIS	CC# 27584774	
DE: TOVAR PERDOMO CARMEN CECILIA	CC# 31952285	
DE: TOVAR PERDOMO OLGA LUCIA	CC# 66852747	
DE: TOVAR PERDOMO ROBERTO	CC# 16744029	
A: NAVIA GALVEZ FERNANDO	CC# 14994675	X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-04-2013 Radicación: 2013-29411

Doc: ESCRITURA 809 del 10-04-2013 NOTARIA QUINTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, SOBRE UN AREA DE: 100 HECTAREAS CON 2.800 MTS2, B.F#001-04-1000357498 DEL 16-04-2013

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

DE: NAVIA GALVEZ FERNANDO	CC# 14994675	X
A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"	NIT#860.003.020-1	

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-118005

Doc: CERTIFICADO 1591 del 17-12-2013 NOTARIA CATORCE de CALI

VALOR ACTO: \$60,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 809 DEL 10-ABRIL-2013 NOTARIA QUINTA DE CALI.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA	NIT# 8600030201	
A: NAVIA GALVEZ FERNANDO	CC# 14994675	

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-12-2013 Radicación: 2013-119449

Doc: ESCRITURA 5082 del 19-12-2013 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$428,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 17111440049053540

Nro Matrícula: 370-333333

Página 5

Impreso el 14 de Noviembre de 2017 a las 02:28:25 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

DE: NAVIA GALVEZ FERNANDO	CC# 14994675
A: BEDOYA LLANOS LUZ MARIA	CC# 31258121 X
A: MAYA BEDOYA SORAYA	X
A: MAYA RUIZ OSCAR	CC# 94377048 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS
 4 -> 368406.

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-8026 Fecha: 23-11-2010
 SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1620 Fecha: 24-02-2014
 SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2017-505332 FECHA: 14-11-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

Correo: MARIO ANDR... x 76001310301020220 x Unir PDF online | Con... x Inicio - Rama Judicial x Bienvenido- Consejo x :Consulta de Proceso x +

procesos.ramajudicial.gov.co/procesos/cs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=SpMKE%2fVZQe%2fJzHRVmmtm04XUxOA%3d

Correo: MARIO ANDR... Banco de Bogotá - Pr... www.redjudicial.com Inicio - Rama Judicial WhatsApp

Información de Radicación del Proceso

Despacho		Ponente	
010 Circuito - Civil		Juez Decimo Civil Circuito de Cali	

Clasificación del Proceso

Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
De Ejecución	Ejecutivo con Título Hipotecario	Sin Tipo de Recurso	Oficina Judicial -reparto-

Sujetos Procesales

Demandante(s)	Demandado(s)
- LUZ MARIA BEDOYA LLANOS - SORAYA MAYA BEDOYA	- OSCAR MAYA RUIZ - AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S. A

Contenido de Radicación

Contenido

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
16 Aug 2022	SALIDA DEL PROCESO	SE REMITE A LA OFICINA JUDICIAL DE BUGA-ASIGNADA AL JUZGADO 02 CCTO DE BUGA			16 Aug 2022
08 Aug 2022	FLUJACIÓN ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 08/08/2022 A LAS 15:02:41.	09 Aug 2022	09 Aug 2022	08 Aug 2022
08 Aug 2022	AUTO RECHAZA DEMANDA	POR COMPETENCIA			08 Aug 2022
04 Aug 2022	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 04/08/2022 A LAS 10:13:42	04 Aug 2022	04 Aug 2022	04 Aug 2022

27°C Parc. soleado

Búsqueda

ESP LAA

10:24 a. m. 10/02/2023



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

MMA-514-022

Doctor:

CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO

JUEZ NOVENO (9º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

j09cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal Declarativo instaurado por la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A., **contra** los señores Soraya Maya Bedoya, Oscar Maya Ruiz y Luz María Bedoya Llanos. **Rad. 76001033100920220018700.**

Asunto: Contestación demanda.

JUAN CARLOS MUÑOZ MONTILLA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali (Valle del Cauca), identificado con la Cedula de Ciudadanía número 76.319.959 expedida en Popayán (Cauca), Abogado Titulado y en ejercicio provisto por el Consejo Superior de la Judicatura y portador de la Tarjeta Profesional No 122.902, obrando en virtud del poder conferido por la Señora **LUZ MARÍA BEDOYA LLANOS**, mayor de edad, domiciliada en la Ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.258.121 y la Señora **SORAYA MAYA BEDOYA**, mayor de edad, domiciliada en la Ciudad de La Paz (Bolivia) identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.555.095, mediante el presente escrito y dentro del término legal, me permito CONTESTAR LA DEMANDA de la referencia, de la siguiente manera:

A las pretensiones:

En nombre de mis poderdantes me permito manifestarle señor Juez que, sin perjuicio de la falta de claridad y precisión respecto de las pretensiones invocadas por el apoderado de la parte actora y del sustento fáctico en que se apoyan, me opongo a todas y cada una de ellas, tanto principales, subsidiarias como consecuenciales, formuladas por el apoderado judicial de la parte demandante, solicitando a su despacho se declare la no prosperidad de las mismas, negándolas y condenando en costas a la actora si persiste en el temerario de su accionar.

A los hechos.

En este acápite la parte demandada se pronunciará sobre los hechos alegados como fundamento fáctico de la demanda, que se contestaran siguiendo el mismo orden y numeración adoptados por la demandante, no sin antes dejar de presente la falta de técnica y claridad en la exposición de algunos hechos, pues como se verá, en ocasiones se agrupan varios de ellos bajo un mismo número, en otras se presentan juicios de valor y apreciaciones subjetivas como si fueran hechos y en otras oportunidades se procede a enunciar un determinado suceso, sin especificación de tiempo, modo y lugar.

Para facilitar el estudio del presente escrito nos permitimos referirnos a cada uno de los párrafos contenidos en cada hecho, o en su defecto, referirnos a cada hecho con un título en bastardillas el cual recoja la esencia de las manifestaciones y calificaciones realizadas por el apoderado de la parte demandante, que si bien no acepta la parte demandada, se realiza con fines didácticos.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Al hecho primero. -

La sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A. tiene como objeto social principal la explotación económica de la industria agropecuaria en todas sus formas y modalidades, específicamente producción pecuaria, cría levante, ceba y comercialización especializada de ganado porcino. - Es cierto, pero incompleto. Del certificado de existencia y representación legal aportado con la demanda se infiere que la demandante es una sociedad de naturaleza mercantil constituida hace más de 20 años, que se dedica de forma profesional y habitual no solo a la explotación económica de la industria agropecuaria, en especial, la comercialización de ganado porcino (Literal a), sino, que de la misma forma, contempla dentro de su objeto social la prestación de servicios de asesoría y asistencia técnica a empresas agropecuarias, pesqueras, madereras, mineras, forestales y alimenticias, así como la prospección y planificación de empresas dedicadas a estas actividades a través de estudios de factibilidad realizados directamente o a través de personal especializado (Literal d); así mismo, es una experta en la inversión de sus recursos en la adquisición de bienes inmuebles (Literal g) y la transferencia o enajenación de esta clase de bienes a personas naturales o jurídicas (Literal i).

Al hecho segundo. -

En desarrollo del objeto social relacionado en el hecho anterior, la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A., se encontraba interesada en la compra de un predio rural, para el desarrollo de un proyecto de producción de ganado porcino a gran escala. – Es cierto. Como reposa en el Certificado de Existencia y Representación Legal y en las pruebas aportadas con el escrito de demanda, la parte actora es una experta en la ubicación e individualización de bienes inmuebles destinados a desarrollar proyectos de explotación porcina. Este hecho deberá ser tenido en cuenta como confesión.

En cuanto al interés que la parte actora decía tener en adquirir un inmueble rural para el desarrollo de un proyecto dedicado a la porcicultura, **no me consta.** Durante la etapa precontractual y al momento de celebrar los contratos de promesa de venta el 21 de septiembre de 2021 y la compraventa el 15 de diciembre de 2021, la demandante no le manifestó a mis representadas ni a su mandatario el Señor OSCAR MAYA RUIZ, la intención de desarrollar en el predio, un proyecto porcino a gran escala.

Todo lo contrario, debido al uso y costumbre ganadera del predio, el 15 de octubre de 2021, la sociedad demandante le solicitó autorización al Señor OSCAR MAYA RUIZ para recibir 62 novillas de levante; asimismo, el 15 de octubre y el 21 de noviembre de 2021, la accionante le compró a aquel parte del inventario de ganado propiedad del demandado MAYA RUIZ que en ese momento se encontraba en la finca LA ARAUCA quien inicialmente le vendió 36 animales; y más adelante, la demandante termina de comprar el resto de inventario de ganado bovino de 32 animales, para un total de 110 cabezas de ganado propiedad de la accionante que se encontraban en el predio.

El señor ALBERTO RICO FRANCO al enterarse del interés que tenía la demandante en adquirir un inmueble para desarrollar actividades porcinas, por conducto del zootecnista DIEGO FERNANDO CAMPO VELEZ, le ofreció al representante legal de la sociedad, señor DANIEL CORTES PINO contactarlo con diferentes propietarios de predios rurales que se encontraban a la venta, entre otros, el predio del señor OSCAR MAYA RUIZ. - No me consta. Sin embargo, es necesario aclarar que el Señor OSCAR MAYA RUIZ mandatario de las señoras LUZ MARÍA BEDOYA LLANOS y SORAYA MAYA BEDOYA, conoció al Ingeniero RICO FRANCO



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

por intermedio del señor MIGUEL FERNÁNDEZ reconocido en el Municipio de Restrepo (Valle del Cauca) como una persona que se dedica a la intermediación de inmuebles, quien a mediados del mes de diciembre de 2020 contactó de vía telefónica al señor MAYA RUIZ solicitándole autorización para visitar la finca LA ARAUCA junto con el Señor RICO FRANCO quien había manifestado interés sobre el inmueble.

Ese mismo día, los mencionados señores acudieron al predio y luego de recorrerlo, se le hizo entrega al Ingeniero RICO FRANCO del plano topográfico de la finca en la que figura las áreas en bosque y áreas en potreros; copia de Certificado de Tradición del Predio LA ARAUCA, copia de Avalúo Comercial realizado por el Banco Agrario de Colombia S.A. el 24 de noviembre de 2017 por valor de \$2.847.860.000.00 M.L. en donde se resalta la ubicación del inmueble en el Sistema de Posicionamiento Global (GPS), específicamente en las coordenadas: Latitud: 3.83638 (3°50'10.97"N), Longitud -6.56527(76°33'54.97"W), así como un croquis y un mapa de localización global obtenido de la página Web GEOPORTAL-IGAC.

En esa fecha, el Ingeniero RICO FRANCO constató la vocación agropecuaria del predio, pero no manifestó la identidad de la persona interesada en adquirir el inmueble, ni la destinación que se pretendía dar al mismo.

Al hecho tercero. –

La sociedad demandante inicialmente envió al zootecnista de la sociedad demandante, señor DIEGO FERNANDO CAMPO VELEZ y al mencionado ingeniero ALBERTO RICO FRANCO, quienes eran los profesionales que llevarían a cabo la ejecución del proyecto porcino, para que realizaran la visita a la finca LA ARAUCA, el día 02 de febrero de 2021.-

Es cierto. La demandante por conducto de profesionales especializados en la prospección de proyectos de comercialización de ganado porcino a los cuales previamente se les había entregado la ubicación y un mapa de localización global del inmueble, visitaron el referido predio en la fecha indicada en este hecho y fueron atendidos por el Señor OSCAR MAYA RUIZ, quien procedió a absolver todas las dudas relacionadas con el inmueble.

La finalidad de la visita era verificar que el predio fuera apto para el desarrollo del proyecto porcino, conocer el precio y realizar el primer acercamiento. – **La primera parte, no me consta.** El zootecnista CAMPO VELEZ y el Ingeniero RICO FRANCO no le manifestaron al Señor MAYA RUIZ la intención de desarrollar en el predio un proyecto porcícola, sin embargo, la manifestación realizada por la parte actora, en el sentido de indicar que la intención era adquirir el predio para desarrollar un proyecto porcícola, deberá ser tenida en cuenta como confesión. Respecto que se hizo un acercamiento relativo al precio del inmueble, **es cierto.**, así se lo manifestó el señor MAYA RUIZ a mis poderdantes.

Al hecho cuarto. -

La sociedad demandante por conducto de su representante legal fue informada por parte de los dos profesionales anteriormente mencionados que, la finca LA ARAUCA tiene una extensión aproximada de 100 hectáreas o 156 plazas; de las cuales 75 hectáreas se encuentran siendo explotadas en ganadería al momento de la visita, 25 hectáreas se encuentran en bosques y/o guaduales protegidos por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC). **Es cierto.** Como lo acepta la parte demandante por conducto de su apoderado judicial, el Zootecnista CAMPO VELEZ y el Ingeniero RICO FRANCO son profesionales especializados en el desarrollo de proyectos de comercialización de ganado



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

porcino quienes conocían la ubicación y tenían un mapa de localización global del inmueble objeto de negociación. Este hecho deberá ser tenido en cuenta como confesión. **Es cierto** que los mentados expertos pudieron constatar la extensión de la finca LA ARAUCA, de las cuales 75 hectáreas se encontraban siendo explotadas en ganadería y 25 hectáreas estaban compuestas por bosques y/o guaduales protegidos por la CVC.

*Los profesionales le informaron a la demandante que había terrenos acordes para el desarrollo del proyecto porcícola y otros no por sus pendientes. **No me consta.** Sin embargo, este hecho también constituye una confesión. Fueron los profesionales vinculados a la parte demandante quienes establecieron la viabilidad del proyecto porcino dentro de la finca LA ARAUCA concedores de las implicaciones ambientales que esto conlleva, así como de la ubicación y localización satelital del inmueble.*

*El demandado fue informado del proyecto que se desarrollaría en este predio, por lo que se comprometió a solicitar el uso del suelo, con el fin de que los posibles compradores pudieran verificar que la granja no se encontrara como reserva forestal protegida – Ley 2ª de 1959, y su viabilidad para la explotación agropecuaria. - **No es cierto.** Ni mis poderdantes, ni el Señor OSCAR MAYA RUIZ fueron informados sobre la intención de desarrollar un proyecto de porcicultura en el predio, esta información no fue comunicada de forma verbal o escrita. **No es cierto** que el accionado haya garantizado a la demandante o a sus funcionarios, que el predio se encontraba en todo o en parte por fuera de la Zona de Reserva Forestal del Pacífico contemplada en la Ley 2ª de 1959 y sus normas reglamentarias, ya que, ésta información es pública y le correspondía a la parte demandante y sus asesores como profesionales dedicados de forma habitual y lucrativa a desarrollar la actividad porcina, determinar si el predio cumplía o no con los requisitos ambientales para desarrollarla, dado que conocían la ubicación del inmueble en el Sistema de Posicionamiento Global (GPS).*

Es cierto que, por solicitud del Señor RICO FRANCO el Señor MAYA RUIZ solicitó el concepto de uso del suelo del predio LA ARAUCA en la Secretaría de Planeación, Vivienda y Desarrollo del Municipio de Restrepo (Valle del Cauca) el cual fue expedido el 18 de marzo de 2021 donde esa entidad indicó que el referido inmueble tenía como uso principal: "Agropecuaria no mecanizada en áreas con pendientes mayores al 7%" y en el mismo concepto la referida Secretaría dictaminó: "Este predio se encuentra incluido dentro de las áreas sustraídas del Municipio, de acuerdo a la Resolución No. 0529 del 28 de mayo de 2013 y Resolución No. 0787 de 2016"¹, en otras palabras, forma parte de la Reserva Forestal del Pacífico establecida mediante la Ley 2ª de 1959². Así mismo, es necesario precisar que el concepto de uso de suelo no puede entenderse como un permiso para desarrollar una actividad de alto impacto ambiental, puesto que como su nombre lo indica, es un concepto a través del cual la entidad administrativa correspondiente informa la actividad que eventualmente se puede desarrollar en un área determinada³.

¹ La Resolución No. 529 del 28 de mayo de 2013 "Por la cual se sustrae definitivamente un área de la Reserva Forestal del Pacífico establecida mediante la Ley 2ª de 1959 y se toman otras determinaciones" expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible aclarada por la Resolución No. 0787 del 18 de mayo de 2016 fue publicada en el Diario Oficial No. 48.807 del viernes 31 de mayo de 2013.

² . La Ley 2ª del 17 de enero de 1959 "Sobre Economía Forestal de la Nación y Conservación de Recursos Naturales Renovables" fue publicada en el Diario Oficial No. 29.861 del 27 de enero de 1959.

³ . Sobre el concepto o significado de uso de suelo, el numeral 3º del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, enseña: "(...) 3. **Concepto de uso del suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. **La expedición**



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

*El precio pretendido por el demandado era equivalente a la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) por plaza. **No es cierto.** El precio que el señor MAYA RUIZ estaba solicitando al momento de iniciar conversaciones era de \$25.000.000 por plaza.*

Al hecho quinto. -

*La demandante decidió buscar más predios en la región, dado que el precio del inmueble le pareció muy elevado para las características y ubicación del mismo, pero debido a que los usos del suelo de los predios que visitaba describían que su uso principal era forestal – protector o presentaban limitaciones al dominio por encontrarse como reserva forestal conforme a la Ley 2ª de 1959 o que su explotación era maderera bajo algunas restricciones; el señor DANIEL CORTES PINO decide visitar la finca LA ARAUCA en compañía del ingeniero RICO FRANCO y el zootecnista CAMPO VELEZ. **No me consta** el hecho, ni las motivaciones por las cuales la parte demandante decidió buscar otros predios ubicados en la misma región, sin embargo, se debe tener como confesión que aquella conoció que, sobre otros predios cercanos a la finca se presentaban las circunstancias descritas, entre ellas, que hacían parte de la Zona de Reserva Forestal del Pacífico contemplada en la Ley 2ª de 1959 y sus normas reglamentarias, razón por la cual, como profesional que se dedica a asesorar y adquirir inmuebles para proyectos de explotación porcina, estaba en la obligación de desplegar una mínima diligencia y determinar si todo o parte del predio LA ARAUCA hacía parte de la reserva forestal contemplada en la mencionada norma, máxime que en el Concepto de Uso de Suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021 la administración municipal de Retrepo había manifestado que el predio hacía parte del área sustraída de la Reserva Forestal del Pacífico establecida mediante la Ley 2ª de 1959.*

*Sobre la visita del representante legal de la sociedad demandante en compañía de sus asesores el ingeniero RICO FRANCO y el zootecnista CAMPO VELEZ, el día 16 de abril de 2021, siendo atendidos por el señor OSCAR MAYA RUIZ, quien los llevo a realizar el recorrido por la totalidad del predio. - **Es cierto.** De la misma forma que, en anteriores ocasiones el Señor MAYA RUIZ había acompañado a los asesores de la demandante a recorrer el predio, en esa ocasión acompañó al representante legal de la compañía, quien pudo verificar la explotación de ganado vacuno, que sobre el predio se realizaba de tiempo atrás, así como las condiciones físicas del mismo.*

Al hecho sexto. -

*El señor DANIEL CORTES PINO constata la veracidad de la información suministrada por sus asesores sobre el predio descrita en el hecho cuarto. - **No me consta.** Mis poderdantes desconocen qué información le suministró el ingeniero RICO FRANCO y el zootecnista CAMPO VELEZ al representante legal de la Sociedad AGROPUECUARIA DE OCCIDENTE S.A., sin embargo, es necesario resaltar, que fueron los profesionales vinculados a la parte demandante quienes establecieron la viabilidad del proyecto porcino dentro de la finca LA ARAUCA conociendo la localización global del inmueble y las implicaciones ambientales que esto conlleva. Se resalta como, a pesar que la demandante y sus asesores conocían la ubicación de inmueble y que la administración había manifestado que el mismo hacía parte*

de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas". (Lo subrayado y en negrilla es nuestro)



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

de un área se sustracción, no desplegaron una carga de mínima diligencia con la finalidad de verificar la veracidad de esa información.

*Se le manifestó al señor MAYA RUIZ el objeto de la compra del predio y su interés por el mismo, pero que debido a que el precio pedido lo encontraba muy alto y a que la compra la realizaría era la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A a la cual él representa, le solicitaba realizar otra visita en compañía de su socio, el día 29 de abril de 2021, a lo que el señor MAYA RUIZ manifestó su disposición para ello.- **No es cierto**, el representante legal de la sociedad demandante no le manifestó al Señor MAYA RUIZ cual era el objeto de la compra del predio, lo que realmente expresó el señor CORTES PINO al mandatario de las Señoras LUZ MARÍA BEDOYA LLANOS y SORAYA MAYA BEDOYA, fue la necesidad de realizar otra visita en compañía de su Padre el Señor NESTOR CORTES CARDONA quien fungía para aquella época, como administrador y miembro principal de la Junta Directiva de la sociedad demandante y quien, por manifestación del primero, aquel decidía si se adquiría o no el inmueble.*

Al hecho séptimo. -

*Sobre la visita realizada el 29 de abril de 2021 por parte de los representantes legales de la compañía, junto con sus administradores y asesores los cuales fueron atendidos por el señor MAYA RUIZ, quien les suministro copia del uso del suelo del predio No. 057 del 18 de marzo de 2021 y les realizó recorrido por la totalidad de la extensión de terreno de la finca. - **Es cierto**. Los funcionarios de la compañía constataron que la actividad ganadera se desarrollaba en un 75% del área total del predio y que el 25% restante estaba compuesto por bosques y/o guaduales protegidos por la CVC.*

De la misma forma, les fue entregado el documento contentivo del Uso del Suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021 en el cual, la Secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo del Municipio de Restrepo conceptuó que el uso principal del predio era: "Agropecuario no mecanizado en áreas con pendientes mayores al 7%" y en el mismo concepto la referida Secretaría dictaminó: "Este predio se encuentra incluido dentro de las áreas sustraídas del Municipio, de acuerdo a la Resolución No. 0529 del 28 de mayo de 2013 y Resolución No. 0787 de 2016", en otras palabras, independientemente si toda o parte del área del predio había sido objeto de un procedimiento de sustracción, el bien se encontraba dentro de la Reserva Forestal del Pacífico creada por la Ley 2ª de 1959.

*A mis poderdantes se les informó por parte de la demandante y sus asesores, cuál iba ser el objeto de la compra del predio y la forma en que se planeaba el desarrollo del proyecto porcino en caso de una negociación. - **No es cierto**. Sin embargo, esta manifestación no tiene relevancia jurídica alguna si se tiene en cuenta que, la sociedad demandante conocía la ubicación del inmueble en el Sistema de Posicionamiento Global (GPS), e igualmente, conocía que el inmueble hacía parte de una Zona de Reserva Forestal, en virtud de la sustracción notificada por la secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo del Municipio de Restrepo y la naturaleza pública de la Ley 2ª de 1959 y sus demás normas reglamentarias.*

En consecuencia, le correspondía a la sociedad demandante, como profesional que se dedica de forma habitual y lucrativa a la actividad de adquirir inmuebles para desarrollar de forma industrial proyectos porcinos, determinar la viabilidad de ejecutar esta actividad dentro de un predio que se encontraba en todo o en parte, dentro de la Zona Forestal del Pacífico.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Al hecho octavo. -

*La demandante pudo corroborar que la actividad de ganadería se desarrollaba en un 75% del área del predio, que el uso del suelo No. 057 certifica que su uso principal es el agropecuario en pendientes mayores al 7% y certifica que el predio se encuentra sustraído de la ley 2ª de 1959.- **Es cierto.** Este hecho deberá ser tenido en cuenta como confesión. La demandante conocía que la finca se encontraba dentro de la zona de la reserva contenida en la Ley 2º de 1959 y sus normas reglamentarias, precisamente, en virtud de la sustracción notificada por el Municipio de Restrepo en el concepto de uso de suelos No. 057 del 18 de marzo de 2021 donde literalmente se indicó: "Este predio se encuentra incluido dentro de las áreas sustraídas del Municipio, de acuerdo a la Resolución No. 0529 del 28 de mayo de 2013 y Resolución No. 0787 de 2016". Era obligación de la accionante, en su calidad de profesional dedicada a la actividad porcina, verificar que área del predio había sido objeto del procedimiento de sustracción y cual no.*

*La actora concluyó que la finca LA ARAUCA poseía terrenos aptos para desarrollar su proyecto porcino y que la extensión de área sobrante podría continuar en explotación de ganado vacuno, tal y como lo venía haciendo el señor MAYA RUIZ y en consecuencia, empezaron las negociaciones pertinentes para fijar el precio. La primera parte, **no me consta.** Sin embargo, le correspondía a la accionante y sus asesores como profesionales dedicados a la explotación del ganado porcino desplegar una debida diligencia más allá de un buen hombre de negocios y determinar si el predio objeto de negociación cumplía o no con los requisitos ambientales necesarios para desarrollar la porcicultura ya que, no solo conocían la ubicación del inmueble en el Sistema de Posicionamiento Global (GPS), sino, igualmente, conocían que la finca hacía parte de la Zona de Reserva Forestal del Pacífico contemplada en la Ley 2ª del 1959 y sus normas reglamentarias en razón a la sustracción comunicada por el Municipio de Restrepo y la naturaleza pública de las normas que la crearon y delimitaron. **Es cierto** que los usos y costumbres que se venían desarrollando en el predio, aún antes que la adquirieran mis representadas, era la explotación ganadera y **es cierto** que desde la fecha mencionada en este hecho empezaron las negociaciones tendientes a fijar el precio de venta del inmueble.*

Al hecho noveno.-

*A las circunstancias de tiempo, modo y lugar como se acordó el precio final del inmueble y la forma de pago.- **No es cierto como se expone.** La negociación sobre el precio y su forma de pago se efectuaron directamente entre el mandatario OSCAR MAYA RUIZ con el Señor NESTOR CORTES CARDONA quien fungía para aquella época como administrador y miembro principal de la Junta Directiva de la sociedad demandante, y que según se relató al contestar el hecho sexto (6º) del escrito de demanda, era la persona que decidía sobre la adquisición o no del inmueble. Con posterioridad a la visita realizada el pasado 29 de abril de 2021, el Señor MAYA RUIZ se reunió en el Restaurante del Hotel Marriot de la Ciudad de Cali, con el Señor CORTES CARDONA y sus hijos DANIEL y NESTOR ANDRES CORTES PINO, Gerente y Subgerente de la sociedad demandante, respectivamente, para negociar el valor del predio y se acordó una cifra inicial por un valor global de \$3.000.000.000,00 M.L. pagaderos así: \$150.000.000,00 M.L. a la firma de la Promesa de Compraventa; \$1.850.000.000,00 M.L. al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, y el saldo de \$1.000.000.000,00 M.L. pagaderos seis (6) meses después de la firma de la Compraventa sin intereses compensatorios y previa constitución a favor del Señor MAYA RUIZ y sus representadas, de una hipoteca sobre la finca LA ARAUCA para garantizar éste último pago.*



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Con posterioridad, el mandatario de mis representadas, Señor MAYA RUIZ, se reunió directamente con el señor CORTES CARDONA en las Oficinas de la sociedad demandante ubicadas en la Calle 52 No. 1B-160 de la Ciudad de Cali, donde el señor MAYA RUIZ solicitó a este último, aumentar el valor total del precio del inmueble en \$150.000.000,00 M.L., pero solo accedió incrementarlo en \$75.000.000,00 M.L., para un valor total acordado de \$3.075.000.000,00 M.L. pagaderos de la siguiente forma: \$150.000.000,00 M.L. a la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, que sería destinados a levantar el gravamen hipotecario que se encontraba vigente a favor del Banco Agrario de Colombia S.A., e igualmente, los impuestos adeudados a la fecha; la suma de \$1.925.000.000,00 M.L. a la firma de la Escritura Pública del Contrato de Compraventa, y la suma de \$1.000.000.000,00 M.L. que serían cancelado el día 23 de mayo de 2022, constituyéndose a favor de los vendedores, una hipoteca sobre el predio con la finalidad de garantizar el pago de ésta última suma de dinero.

No es cierto, como lo afirma la parte actora, que el precio se pactó por plaza debido a la inexistencia de planos que determinaran el área exacta del inmueble, puesto que, como se expuso al contestar el Hecho Segundo (2º) de la presente demanda, se le hizo entrega al Ingeniero RICO FRANCO de una copia del plano topográfico de la Finca la ARAUCA en la que se detalla las áreas del predio y copia de Avalúo Comercial realizado por el Banco Agrario de Colombia S.A. del 24 de noviembre de 2017, por valor de \$2.847.860.000,00 M.L. donde también se determina las áreas que componen el inmueble y del Folio de M.I. 370-333333 cuya copia también le fue entregada al Ingeniero donde se establece que "*EL AREA ACTUAL DEL GLOBO DE TERRENO AQUÍ DESCRITO ES DE 100 HECTAREAS 2.800 M2 APROXIMADAMENTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS*".

Lo anterior, sin perjuicio que la sociedad demandante por conducto del Ingeniero RICO FRANCO, ordenó realizar un levantamiento topográfico con georeferenciación, cuyo objeto era efectuar una medición exhaustiva y minuciosa del área del predio.

Al hecho décimo.-

Respecto de la documentación solicitada Al señor OSCAR MAYA RUIZ por el representante legal de la Sociedad demandante con la finalidad de realizar el estudio de títulos sobre el inmueble objeto de negociación. - Es cierto. Como lo acepta la parte actora, con la finalidad realizar el estudio de títulos, corroborar la actividad económica permitida en la finca, la ausencia de limitaciones al dominio y la elaboración del contrato de promesa de compraventa, el Señor MAYA BRUIZ entregó el pasado 19 de agosto de 2021, la documentación solicitada por la parte actora, al Doctor Mario Andrés Toro Cobo quien desde el 29 de marzo de 2016 fungía como miembro de la Junta Directiva de sociedad reclamante, en especial, se le hizo entrega al Dr. Cobo, el documento contentivo del uso del suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021 en el cual, la Secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo del Municipio de Restrepo certificó que el uso del suelo era agropecuario, y que el inmueble, hacía parte de la Ley 2ª de 1959, en virtud de la sustracción notificada por el Municipio en ese mismo documento.

El Doctor Toro Cobo procedió a obtener otros documentos necesarios para realizar el mencionado estudio de títulos, corroborar la ausencia de limitaciones al dominio registradas en su folio de matrícula inmobiliaria o mencionada en las escrituras públicas y la elaboración del contrato de promesa de compraventa. No me consta. Sin embargo, como administrador



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

y asesor jurídico de la sociedad demandante desde el 29 de marzo de 2016, el Dr. Toro Cobo conocía o debía conocer las normas administrativas y ambientales que regulan la explotación económica del ganado porcino, las zonas de reserva contenidas en la Ley 2ª de 1959 y sus normas reglamentarias, el concepto de sustracción y la ubicación del inmueble, elementos que le hubieran permitido establecer que la finca LA ARAUCA se encontraba en todo o en parte en la Reserva Forestal del Pacífico.

Al hecho décimo primero.-

A las conclusiones que el Dr. Toro Cobo llegó en su estudio de títulos.- **Son ciertas**, con excepción a que el predio no se encuentra en todo o en parte en una Zona de Reserva Forestal, en primer lugar porque dicha calidad se la otorga la Ley 2ª de 1959 y sus normas reglamentarias, preceptos imperativos de orden público y debidamente publicitados que el apoderado judicial debía conocer⁴, y en segundo lugar, porque un predio que ha sido objeto del procedimiento de sustracción no pierde la calidad de Reserva Forestal, solo que, para su explotación económica, las normas ambientales exigen una serie de permisos y requisitos especiales enfocados en la sostenibilidad del medio ambiente.

Al hecho décimo segundo.-

Respecto a las circunstancias de tiempo modo y lugar de la firma de la Promesa de Compraventa el día 21 de septiembre de 2021 en la Notaria Dieciséis (16) del Círculo Notarial de Cali.- **Es cierto.**

A lo estipulado en la Cláusula Segunda (2ª) del Contrato de Promesa .- **Es cierto**, me atempero al valor literal y probatorio del referido documento, no obstante, el hecho que el inmueble sea parte de una reserva forestal no le impide a su propietario a través del procedimiento de sustracción, como el mencionado por la la Secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo del Municipio de Restrepo a través de concepto de Uso de Suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021, explotar económicamente el predio, y en caso que ésta circunstancia constituya una limitación al dominio, la sociedad demandante la conocía o estaba en la posición de conocerla en razón a su profesión y grado de profesionalismo.

Al hecho décimo tercero.-

El señor DANIEL CORTES PINO en nombre de la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A., decide realizar compra de algunas cabezas de ganado que el señor MAYA RUIZ engordaba y/o producía en la finca LA ARAUCA.- **No es cierto como se presenta.** Después de firmada la promesa de compraventa el pasado 21 de septiembre de 2021, el señor MAYA RUIZ fue contactado por el Señor NESTOR CORTES CARDONA quien ostentaba la calidad de administrador y miembro de la Junta Directiva de la Sociedad demandante y le solicito el favor de trasladar un ganado de una de sus fincas a la finca LA ARAUCA en vista que había buena oferta de pasto en este último inmueble. Es así como se reciben 62 novillas de levante;

⁴ . Como se indicó, la Ley 2ª del 17 de enero de 1959 “Sobre Economía Forestal de la Nación y Conservación de Recursos Naturales Renovables” y que estableció la Zona de Reserva Forestal del Pacífico fue publicada en el Diario Oficial No. 29.861 del 27 de enero de 1959 y La Resolución No. 529 del 28 de mayo de 2013 “Por la cual se sustrae definitivamente un área de la Reserva Forestal del Pacífico establecida mediante la Ley 2ª de 1959 y se toman otras determinaciones” expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible aclarada por la Resolución No. 0787 del 18 de mayo de 2016 fue publicada en el Diario Oficial No. 48.807 del viernes 31 de mayo de 2013.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

así mismo, el señor CORTES CARDONA le propone al señor MAYA RUIZ comprar parte del inventario de ganado de propiedad de éste último que en ese momento se encontraba en la finca quien personalmente escoge 36 animales; más adelante termina de comprar el resto de inventario de ganado Bovino 32 animales para un total de 68 animales en su mayoría vacas de cría preñadas confirmadas por veterinario.

Incluso, el Señor MAYA RUIZ asumió de su propio peculio la vacuna aftosa para todo el ganado que en ese momento era propiedad de AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A., es decir, 110 semovientes y pago por dos (2) meses el empleado para cuidar y alimentar estas reses, el señor WILLIAM ALEJANDRO MEJIA RAVE, dinero que nunca fue reconocido por la demandante y quien a partir del primero (1º) de diciembre 2021 se vinculó laboralmente con la sociedad reclamante.

Al hecho décimo cuarto.-

*A las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon la firma de los Otros Si de fechas 16 de noviembre y 13 de diciembre de 2021.- **Es cierto.** Me atempero al valor literal y probatorio de esos documentos.*

Al hecho décimo quinto.-

*El día 15 de diciembre de 2021, se firma la escritura pública No. 1020, en la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, que perfecciona el contrato de promesa de compraventa del inmueble denominado finca LA ARAUCA, en la cual los vendedores afirman en la cláusula quinta de este contrato, que el predio no posee ninguna limitación al dominio y se obligan a salir al saneamiento. - **Es cierto.** Me atempero al valor literal y probatorio del instrumento donde se plasmó la escritura de compraventa, como se indicó al contestar el Hecho Decimo Segundo (12º) de la demanda, que el inmueble sea parte de una reserva forestal no le impide a su propietario a través del procedimiento de sustracción, como el mencionado por el Municipio de Restrepo a través de concepto de uso de suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021, explotar económicamente el predio, y en caso que ésta circunstancia constituya una limitación al dominio, la sociedad demandante la conocía o estaba en la posición de conocerla en razón a su profesión y grado de profesionalismo.*

*El Señor MAYA RUIZ tuvo conocimiento que el inmueble hacia parte de la reserva forestal del pacífico conforme a la Ley 2ª de 1959, ya que en oficio de la CVC No. 0761-892472021 del 05 de octubre de 2021 y recibido por el señor MAYA RUIZ el día 19 de octubre hogaño, se le informa sobre esta limitación al dominio.- **No es cierto como se expone.** El Oficio del 5 de octubre de 2021 expedido por la CVC y recibido por el Señor MAYA RUIZ el 19 de octubre de los mismos, fue solicitado por éste último con la finalidad de que la CVC certificara, previa visita a la Finca LA ARAUCA, el área de bosques protegidos, con el objeto de conseguir una reducción en el pago del impuesto predial en virtud de su conservación.*

Hay que precisar que los demandados desde la fecha de adquisición de la Finca LA ARAUCA a través de E.P. No. 5082 del 19 de diciembre de 2013 otorgada por la Notaria Tercera (3ª) del Círculo Notarial de Cali, recibieron el inmueble con sus construcciones, usos y costumbres ganaderas que desde hace más de 30 años se venían desarrollando en el predio objeto de litigio y en los predios colindantes.



MUÑOZ MONTILLA

ABOGADOS ASOCIADOS

Muñoz y Escrucería S.A.S.

Fueron múltiples las visitas realizadas por la Corporación Autónoma Regional del Departamento del Valle del Cauca (CVC), quien pudo constatar que 75 hectáreas estaban destinadas a la explotación ganadera y 25 hectáreas se encuentran en bosques y/o guaduales protegidos por esa entidad, sin que dicha autoridad ambiental formulara o realizara reparo alguno tendiente a prohibir las actividades que se venían desarrollando o que las mismas no se podían ejecutar en atención a que el inmueble, en todo o en parte, hacia parte de la Zona de Reserva Forestal del Pacífico establecida en la Ley 2ª de 1959 y sus normas reglamentarias.

Más aún, la CVC y La Universidad Nacional de Colombia celebraron el Convenio Interadministrativo 058 CVC-UN (IDEA) de fecha 11 de septiembre de 2015 el cual tuvo por objeto desarrollar en el inmueble un proyecto de: *"RECONVENCION DE SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRICOLAS Y PECUARIOS Y FORTALECIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS DE BAJO IMPACTO PARA LA DISMINUCION DE LA DEGREGACION DE LOS SUELOS"*, donde ambas instituciones pudieron constatar, previa visita y ubicación del inmueble que: *"El principal uso del suelo en el predio La Arauca, esta bajo un sistema productivo de ganadería bovina para la producción de leche y carne, conforme las siguientes razas y sus cruces: Jersey, Holstein, Gyr lechero, entre otras"*. No obstante, en el referido proyecto, la autoridad ambiental y la Universidad Nacional no advirtieron que la Finca LA ARAUCA hacia parte de la Zona de Reserva Forestal del Pacífico establecida en la tantas veces citada ley o que en la misma, no se podía seguir desarrollando la actividad ganadera. Todo lo contrario, el objeto del referido proyecto era fomentar la actividad ganadera como actividad de bajo impacto, de una forma más sostenible.

Así mismo, el Banco Agrario de Colombia S.A., mediante Avalúo Comercial de fecha 24 de noviembre de 2017, el cual fue entregado al Ingeniero RICO FRANCO donde se establece la ubicación del inmueble en el Sistema de Posicionamiento Global (GPS) en las coordenadas: Latitud: 3.83638 (3°50'10.97"N), Longitud -6.56527(76°33'54.97"W), así como un croquis y un mapa de localización global obtenido de la página Web GEOPORTAL-IGAC., establece a folio tres (3) que, es un inmueble rural con actividad agropecuaria ganadera.

Si bien, era de público conocimiento que el predio era parte de una reserva forestal puesto que así lo dispone una Ley de la República y sus normas reglamentarias, a través de concepto de uso de suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021 entregado a la parte demandante, la Secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo del Municipio de Restrepo había certificado previamente que: *"Este predio se encuentra incluido dentro de las áreas sustraídas del Municipio, de acuerdo a la Resolución No. 0529 del 28 de mayo de 2013 y Resolución No. 0787 de 2016"*

Por todo lo anterior, **no es cierto**, como lo afirma la reclamante que el señor MAYA RUIZ o mis representadas conocían que el predio hacia parte de la Reserva Forestal o que en él no se podía desarrollar actividades ganaderas y ocultaron esta información de mala fe, puesto que, conforme a los usos y costumbres del predio, las visitas e informes de la CVC, el Convenio Interadministrativo celebrado entre la autoridad ambiental y la Universidad Nacional y el Concepto de Suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021 expedido por la Secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo del Municipio de Restrepo, se infirió de forma legítima que uso principal del suelo era "Agropecuario" y no existió reparo u objeción alguna por parte de la autoridad ambiental que indicara que dicho inmueble formaba parte de una Reserva Forestal o que estaba prohibida la explotación ganadera.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

El 15 de diciembre de 2021, el señor MAYA RUIZ ocultando esta limitación al dominio, realiza la entrega del inmueble y a su vez la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A realiza el pago de \$1.925.000.000, en varios cheques girados de sus cuentas corrientes. Respecto del ocultamiento de información, **no es cierto**, por las razones expuestas al contestar el hecho inmediatamente anterior. En cuanto al valor y la forma de pago, **es cierto**.

Al hecho décimo sexto.-

El día 16 de febrero de 2022, la demandante, junto con el zootecnista CAMPO VELEZ y el funcionario de la CVC señor SAMIR CHAVARRO, encontrándose en la finca LA ARAUCA, consultaron la ubicación del inmueble en el portal denominado GEOCVC y se pudo constatar que el predio se encuentra inmerso como reserva forestal en Ley 2 de 1959. - **No me consta**. Sin embargo, éste hecho deberá ser tenido en cuenta como confesión. La demandante, quien por su profesión u oficio es una empresa especializada en la prospección de proyectos de comercialización de ganado porcino, desde diciembre de 2020 tenía en su poder la ubicación y un mapa de localización global del inmueble, desde esa época realizaron numerosas visitas al referido predio, pero según acepta en este hecho, solo hasta el 16 de febrero de 2022 consultaron la ubicación del inmueble en un portal de acceso público, lo que denota la falta de diligencia y cuidado que no se espera de una profesional de sus calidades.

Esta circunstancia le impide a la demandante iniciar el trámite de concesión de aguas, información que sorprende, dado que el predio estaba siendo explotado en ganadería, que el uso del suelo describe que este inmueble fue sustraído de esta ley y su uso principal es el Agropecuario no mecanizado en pendientes mayores al 7%. La primera parte **no es un hecho**, se trata de una interpretación subjetiva que el actor realiza de las presuntas limitaciones que tiene el predio para desarrollar actividades porcinas que desconoce las normas ambientales que regulan las actividades económicas en esta clase de zonas de reserva. En cuanto a lo demás demás, **es cierto**, era la misma información que el demandado conocía el momento de celebrar los contratos impugnados y que había sido suministrada por la autoridad Municipal.

El mismo día la demandante se dirigió a la oficina de planeación del Municipio de Restrepo en busca de una explicación sobre esta información consignada en este documento, pero lo que manifiesta un funcionario de esta dependencia es que el documento era original, pero desconocen las razones del contenido de este documento. - **No me consta**. Pero es preciso señalar que el documento es original y goza de presunción de legalidad y motivación debido a que fue expedido por una autoridad administrativa en uso de sus facultades legales.

Al hecho décimo séptimo.-

La accionante procede a solicitar nuevamente un uso del suelo, retirar y posteriormente, vender el ganado que se encuentra en el área inmersa en ley 2ª de 1959, con el fin de evitar sanciones ambientales por parte de la CVC. - **No me consta**, sin embargo, para el día 8 de abril de 2022 había 130 animales en el predio (guía de movilización ICA no. 022-0892000611), a pesar que presuntamente la parte actora se dio cuenta del "vicio redhibitorio" el 16 de febrero de 2022.

A la reunión sostenida el día 21 de febrero de 2022, en las instalaciones de la Sociedad demandante, en donde ésta última solicitó al Señor OSCAR MAYA RUIZ sanear el



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

inmueble, abstenerse de cobrar unos títulos valores, reunirse con el director de planeación municipal de Restrepo señor JHONNY FERNANDO CARDONA VELAZCO, quien emitió este concepto de uso del suelo, No.057, expedido el día 18 de marzo de 2021 y formalizar un documento acordando aplazar el pago de la suma \$1.000.000.000 programado para el día 23 de mayo de 2022, hasta tanto no se llegue a un acuerdo entre las partes frente a esta limitación al dominio o los vendedores cumplan con su obligación de sanear el inmueble.- Es cierto. Este hecho deberá ser tenido en cuenta como confesión. Desde ésta fecha la parte demandante supeditó el pago del saldo del precio por valor de \$1.000.000.000,00 M.L. estipulado para el 23 de mayo de 2022 *“hasta tanto no se llegue a un acuerdo entre las partes frente a esta limitación al dominio o los vendedores cumplan con su obligación de sanear el inmueble”*. Dicho de otro modo, condicionó el pago del saldo a una de dos condiciones.

Por lo demás, **no es cierto** como lo expone la reclamante que, el Señor MAYA RUIZ se hubiera comprometido en esa reunión a sanear el inmueble y a firmar un documento en el cual se suspendiera o aplazara el pago programado para el 23 de mayo del presente año. Lo que manifestó en esa reunión el Señor MAYA RUIZ era que iba hablar con las demás vendedoras del predio, mi las señoras SORAYA MAYA BEDOYA y LUZ MARÍA BEDOYA LLANOS para explicarles lo sucedido y que igualmente era necesario hablar con la Secretaría de Planeación, Vivienda y Desarrollo del Municipio de Restrepo y la CVC para determinar que había pasado y la forma como se podía dar solución al presente asunto.

Al décimo octavo. -

A la llamada del del día 23 de febrero de 2022, mediante la cual la demandante le solicita al demandado realizar los poderes de las señoras SORAYA MAYA BEDOYA y LUZ MARÍA BEDOYA LLANOS y firmar un documento mediante el cual se aplazaba el pago programado para el día 23 de mayo de 2022 hasta que se aclarará o solucionará la limitación al dominio, pero el señor MAYA RUIZ manifiesta que no firmará este documento. - Es cierto. Una vez se consulta a las demás vendedoras del predio y realizadas las pesquisas jurídicas, se concluye que no se reúnen los elementos que configuran un vicio oculto o redhibitorio que de alguna forma invaliden los contratos suscritos entre las partes, razón por la cual, mi poderdante decide no firmar ningún documento y solicita una nueva reunión para el 1 de marzo de 2022 con la finalidad de buscar una solución.

Al decimo noveno. -

A la reunión día 01 de marzo de 2022, donde el señor MAYA RUIZ manifestó que él también desconocía que la finca LA ARAUCA se encontraba inmersa en la ley 2ª de 1959 y que realizaría las gestiones pertinentes ante la CVC para que la granja fuera sustraída de dicha limitación. – Es cierto que el Señor MAYA RUIZ y las señoras SORAYA MAYA BEDOYA y LUZ MARÍA BEDOYA LLANOS desconocían que el predio pertenecía en todo o en parte a una Zona Forestal conforme lo expuesto al contestar el hecho décimo quinto (15º) de la demanda **no es cierto**, que el Señor MAYA RUIZ se hubiera comprometido a iniciar procedimiento de sustracción alguno. A esa reunión, asistió éste último junto con la compañía del Abogado HECTOR ALBERTO OBANDO ISAZA, quien expuso que en el supuesto que inmueble estuviera en una Zona Forestal regulada por la Ley 2ª de 1959 y normas complementarias, el inmueble mantenía su valor comercial, y también se expuso por parte de ese togado que ellos debieron de haber hecho las averiguaciones ante los entes competentes antes de comprar el predio y no después; y los compradores del predio no podían emitir ningún juicio sobre un



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

documento oficial emitido por la alcaldía de Restrepo. Respecto de los escritos de que trata el presente hecho. **Es cierto.**

Al hecho vigésimo. -

*El señor MAYA RUIZ hace caso omiso a las solicitudes realizadas por el señor CORTES PINO en calidad de representante legal de la sociedad actora, cobra los cheques y allega carta afirmando desconocer el objeto de la compra de la finca y aseverando que, el señor CORTES PINO estaba interesado en continuar con la actividad de ganadería que él desarrollaba en la finca y que la CVC nunca ha realizado un llamado de atención o sanción por realizar esta actividad.- **Es cierto.** Como se expuso al contestar el Hecho Octavo (8), le correspondía a la accionante y sus asesores como profesionales dedicados a la explotación de ganado porcino a nivel empresarial, desplegar una debida diligencia más allá de un buen hombre de negocios y determinar si el predio objeto de negociación cumplía o no con los requisitos ambientales necesarios para desarrollar la porcicultura ya que, no solo conocían la ubicación del inmueble en el Sistema de Posicionamiento Global (GPS), sino, igualmente, conocían que la finca hacía parte de la Zona de Reserva Forestal del Pacífico contemplada en la Ley 2ª del 1959 y sus normas reglamentarias en razón a la sustracción comunicada por el Municipio de Restrepo y la naturaleza pública de las normas que la crearon y delimitaron.*

*La actividad de la ganadería no se encuentra permitida dentro del área de la finca que se encuentra inmersa en ley 2ª de 1959; por tal razón, podemos aseverar que, el señor MAYA RUIZ, estaría desarrollando la actividad de ganadería de forma ilícita al vulnerar la mencionada ley y posiblemente, para llevar al error al señor CORTES PINO. **No es un hecho.** Se trata de una interpretación subjetiva que el actor realiza de las actividades que se pueden desarrollar en un predio que pertenece a una Zona de Reserva Forestal que claramente desconoce la normatividad medio ambiental que regula este aspecto y una serie de imputaciones temerarias y carentes de soporte fáctico y legal que deberán ser tenidas en cuenta por el despacho en el momento procesal oportuno.*

Al vigésimo primero.-

*El día 24 de marzo de 2022, la demandante envía escrito al señor MAYA RUIZ manifestándole su intención de cumplir con sus obligaciones contractuales y solicitándole que cumplan con las que les corresponden en su calidad de vendedores, especialmente a lo consagrado en cláusula quinta del contrato de compraventa y concerniente a la manifestación de la no existencia de limitaciones al dominio y su obligación de salir al saneamiento, a pesar de haber tenido conocimiento de dicha limitación con anterioridad a su firma.- **Es cierto** la existencia de la comunicación, me atempero al valor literal y probatorio de la misma. Es preciso insistir que la accionante condicionó el pago del saldo del precio por valor de \$1.000.000.000,00 M.L. programado para el 23 de mayo de 2022, a que mi poderdante saneara el presunto vicio redhibitorio u oculto por ella alegado, en otras palabras, la demandante se negó a cumplir su obligación de pagar el saldo del precio pendiente en la fecha programada, hasta tanto mi mandante adelantara ante los organismos competentes el proceso de sustracción, trámite que como se expuso, no le correspondía a mi representado, ni puede supeditar el pago del saldo insoluto de la compraventa.*

Al hecho vigésimo segundo. -



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

*Comunicaciones a la CVC, planeación Municipal y al Ministerio del Medio Ambiente, derechos de petición solicitando información y documentación, acerca de la cantidad de área del predio que se encontraba como reserva forestal conforme a la ley 2ª de 1959, la totalidad de documentos dirigidos al señor MAYA RUIZ que conciernen al predio LA ARAUCA, información acerca de los soportes administrativos, jurídicos y/o legales que se tuvieron para certificar en el uso del suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021, se expediera nuevamente el uso del suelo y se suministrara certificación correspondiente acerca del área y polígonos del predio que se encuentran inmersos en esta ley, respectivamente.- **Es cierto.** Me atempero al valor literal y probatorio de cada uno de los documentos aportados con la demanda, resaltando que los escritos fueron elaborados y enviados a las entidades relacionadas en este hecho, con posterioridad a la celebración de los contratos impugnados y un año después que empezaran las tratativas contractuales entre las partes, lo que indica la falta de cuidado por parte de la profesional quien desde la etapa precontractual estaba obligada a desplegar una debida diligencia más allá de un buen hombre de negocios y determinar si el predio objeto de negociación cumplía o no con los requisitos ambientales necesarios para desarrollar la porcicultura ya que, no solo conocían la ubicación del inmueble en el Sistema de Posicionamiento Global (GPS), sino, igualmente, conocían que la finca hacia parte de la Zona de Reserva Forestal del Pacifico contemplada en la Ley 2ª del 1959 y sus normas reglamentarias en razón a la sustracción comunicada por el Municipio de Restrepo y la naturaleza publica de las normas que la crearon y delimitaron y en vigencia de un Esquema de Ordenamiento Territorial posterior al que se encontraba vigente al momento de expedirse el uso del suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021.*

Al hecho vigésimo tercero. -

*Respecto de las respuestas a los derechos de petición formulados a la CVC y el uso del suelo No. 134 del 22/04/2022 expedido por la Secretaría de Planeación, Vivienda y desarrollo.- **Es cierto.** Me atempero al valor literal y probatorio de cada uno de los documentos aportados con la demanda, resaltando que los escritos fueron expedidos, con posterioridad a la celebración de los contratos impugnados y un año después que empezaran las tratativas contractuales entre las partes, en virtud de una diligencia tardía por parte de la accionante quien desde la etapa precontractual estaba obligada a desplegar una debida diligencia más allá de un buen hombre de negocios y determinar si el predio objeto de negociación cumplía o no con los requisitos ambientales necesarios para desarrollar la porcicultura ya que, no solo conocían la ubicación del inmueble en el Sistema de Posicionamiento Global (GPS), sino, igualmente, conocían que la finca hacia parte de la Zona de Reserva Forestal del Pacifico contemplada en la Ley 2ª del 1959 y sus normas reglamentarias en razón a la sustracción comunicada por el Municipio de Restrepo y la naturaleza publica de las normas que la crearon y delimitaron y en vigencia de un Esquema de Ordenamiento Territorial posterior al que se encontraba vigente al momento de expedirse el uso del suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021.*

Ninguna de esas comunicaciones prohíbe realizar actividades agropecuarias, todo lo contrario, explican que la normativa permite la sustracción, lo cual se complementa con lo siguiente: (i) certificado de uso de suelo de 2022; (ii) respuesta al derecho de petición de la secretaria de planeación y de la CVC en los cuales explican esta posibilidad y, (iii) la indicación de obtener permisos ambientales.

Es decir, supedita su ejecución a los permisos y licencias ambientales que la parte actora no quiere asumir, en efecto, la normativa ambiental permite que, bajo determinados



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

instrumentos, se adelanten actividades productivas en predios privados afectados por Reserva Forestal Nacional, entre las que se encuentran actividades ganaderas y porcinas.

*A las interpretaciones que el apoderado judicial de la parte actora realiza a las respuestas de los derechos de petición formulados a la CVC y el uso del suelo No. 134 del 22/04/2022 expedido por la Secretaría de Planeación, Vivienda y desarrollo.- **No son hechos**, se trata de interpretaciones subjetivas de esos documentos que pretenden soslayar la falta de cuidado por parte de la sociedad demandante y sus asesores, quienes desde la etapa precontractual estaban obligados a desplegar una debida diligencia más allá de un buen hombre de negocios y determinar si el predio objeto de negociación cumplía o no con los requisitos ambientales necesarios para desarrollar la porcicultura en la Finca LA ARAUCA.*

Al hecho vigésimo cuarto. –

*El día 09 de mayo de 2022, el señor MAYA RUIZ, allega comunicado al domicilio de mi representada, en el cual menciona que en cumplimiento al inciso tercero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa y así mismo, conforme a lo contenido en la cláusula cuarta de la Escritura pública número 1020 del 15 de diciembre de 2021, relaciona la forma en que debe ir distribuidos los valores de los cheques en cumplimiento del pago de los mil millones de pesos (\$1.000.000.000), programados para el día 23 de mayo de 2022 y del cual se constituyó hipoteca sobre el bien inmueble objeto del contrato de compraventa.- **Es cierto**. Me atempero al valor literal y probatorio del mencionado documento, precisando que tanto el señor MAYA RUIZ como mis representadas no incumplieron ninguna obligación o carga pre o contractual, y por tanto, se solicitó a la parte demandante a través de ese documento, el cumplimiento del pago insoluto del precio que a la fecha se ha negado pagar.*

Al hecho vigésimo quinto.-

*El día 23 de mayo de 2022, se esperó a que los Vendedores fueran a recoger los cheques objeto del pago mencionado en el hecho anterior y procediéramos a firmar la escritura pública de cancelación de este gravamen en la Notaria 16 del Círculo de Cali, conforme a lo estipulado en el Parágrafo Primero de la Cláusula Cuarta del contrato de Promesa de Compraventa, a la forma cómo se celebró el contrato de promesa y de compraventa, pero estos vendedores no se presentaron este día.- **No es cierto**.- En vista que mi poderdante no recibió respuesta a la comunicación de fecha 9 de mayo de que trata el hecho anterior, donde se indicaba la forma de pago de los \$1.000.000.000.00 M.L. programados para el día 23 de mayo de 2022, mi poderdante se presentó a las 2:00 P.M. de ese mismo día a la Notaria 16 del Círculo Notarial de Cali, lugar estipulado en la promesa para el levantamiento del gravamen hipotecario, con la intención de recibir el pago de la suma antes indicada, y proceder con el levantamiento de la hipoteca. Una vez en el sitio, el Señor MAYA RUIZ se puso en contacto con la Señora Gloria funcionaria de esa notaria y que fue la persona encargada de proyectar la minuta de compraventa e hipoteca de fecha 15 de diciembre de 2021, quien le comunicó al Señor MAYA RUIZ que no tenía ninguna información por parte de AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A. para el pago y levantamiento de la hipoteca.*

Correo electrónico enviado a las 5:00 pm de ese mismo día 23 de mayo de 2022, a través del cual se les informa a los vendedores que en la oficina de la demandante se encontraban los cheques solicitados el 9 de mayo de 2022, así mismo, que los documentos que le corresponde presentar a los compradores ya se encuentran en la Notaria y que, para cumplir



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

con la entrega de los cheques, mi poderdante tenía que sanear el predio. - Es cierto. Lo más importante, las comunicaciones fueron enviadas con posterioridad a que la notaria dejara de atender al público y nuevamente supeditaron el pago del saldo insoluto, hasta que mi poderdante saneara el presunto vicio redhibitorio u oculto, lo que revela la intención de no cumplir con lo pactado en los contratos que ahora pretenden impugnar.

Al hecho vigésimo sexto.-

Respecto de la carta de fecha 26 de mayo de 2022 suscrita por mi mandante y dirigida a la sociedad demandante.- Es cierto. En vista que la accionante dio respuesta a la solicitud de fecha 9 de mayo de 2022, solo hasta las 5:00 P.M del día 23 de mayo de los mismos, es decir, después que la Notaria 16 dejara de prestar sus servicios, y adicionalmente, condicionó la entrega y pago de los cheques a que mi poderdante iniciara y obtuviera ante las autoridades correspondientes el procedimiento de sustracción, el Señor MAYA RUIZ solicitó a la sociedad reclamante que los cheques fueran de gerencia.

Al hecho vigésimo séptimo. -

A las conclusiones de carácter jurídico que la parte actora realiza sobre los vicios del consentimiento, vicios redhibitorios, limitaciones al dominio e incumplimiento contractuales en los que supuestamente incurrió mi poderdante. - No son hechos. Se trata de elucubraciones jurídicas sofisticadas que el apoderado judicial de la actora realiza sobre los presuntos comportamientos de mis representados que pretende utilizar para viciar o restarle eficacia jurídica a los contratos celebrados entre las partes, pero que su único fin, es distraer al despacho sobre el comportamiento negligente y descuidado que la demandada y sus asesores desplegaron durante el *iter* contractual, pues no de otra forma se explica como una persona experta en la ubicación e individualización de bienes inmuebles destinados desarrollar proyectos de explotación porcina, conociendo la ubicación y localización satelital del inmueble que presuntamente iba destinar a esta actividad, no se tomó el trabajo de establecer que la finca LA ARAUCA se encontraba en todo o en parte en la Reserva Forestal del Pacífico creada por la Ley 2ª de 1959, precepto legal que es de naturaleza pública.

Al hecho vigésimo octavo.-

El día 01 de junio de 2022, la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A, envía carta al señor MAYA RUIZ, informándole su intención de iniciar acciones legales.- Es cierto.

Excepciones de mérito

El apoderado judicial de la parte actora en contravención de lo preceptuado en los numerales 4º y 5º del artículo 82 del C.G.P. no señala de forma clara y precisa cuales son los hechos que sustentan sus pretensiones tanto principales como subsidiarias.

En efecto, de una lectura de los hechos se observa que, en su mayoría, se trata elucubraciones jurídicas o interpretaciones subjetivas, y otros, supuestos fácticos que no determinan la *causa petendi* necesaria para precisar las numerosas acciones invocadas como principales y subsidiarias, esto es, las acciones de nulidad absoluta, rescisión o anulabilidad, resolución por incumplimiento o rescisión por vicios redhibitorios, pretendiendo que el operador judicial se ponga en la difícil labor de adecuar los "sus interpretaciones subjetivas o los supuestos facticos" de la demanda en cualquiera de las acciones invocadas esperando a cual atina.



Es claro que, la falta de precisión de los hechos que sirven de fundamento de las pretensiones constituye no solo una infracción al deber de lealtad procesal, sino, que de la misma forma, atenta contra el derecho de defensa y contradicción de las partes debido a la ambigüedad de la *causa petendi* invocada, que dificulta establecer cuales son los presupuestos en que sustenta cada una de las pretensiones formuladas, y en consecuencia, le toca a la parte demandada adivinar cual es el presupuesto omitido para invocar cada acción.

Ahora bien, las excepciones de fondo o de mérito son definidas por nuestra doctrina como aquellos hechos impeditivos del nacimiento del derecho pretendido por el actor, o extintivos o modificativos del mismo, o simplemente dilatorios que impiden que en ese momento y en tal proceso se reconozca la exigibilidad o efectividad del derecho, distintos en todos los casos de los hechos que el demandante trae en su demanda en apoyo de su pretensión o que consisten en diferentes modalidades de aquellos hechos⁵, razón por la cual, solicito al despacho se sirva declarar probadas, las siguientes excepciones:

(i) Excepción derivada de la inexistencia de las condiciones para que se configure el vicio oculto.

Señala el artículo 905 de nuestro Código de Comercio que la compraventa es un contrato en virtud del cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar el precio en dinero. Por su parte, nuestro código civil en su artículo 740 establece que la tradición o transferencia de la propiedad de una cosa se realiza a través de la entrega que el dueño hace de la misma al adquirente.

La obligación principal del vendedor consiste en traditar, es decir, transferir la propiedad de la cosa. Esa obligación de traditar o transferir la propiedad de la cosa es una obligación de resultado que implica que el bien dado en venta se entregue en condiciones tales que sirva para el fin para el cual ha sido adquirido por el comprador

Si bien es cierto, nuestra legislación civil (arts. 1914-1927) y mercantil (arts. 934-938) regulan la institución de los vicios ocultos o mal llamados redhibitorios y su saneamiento, no están definidos por nuestra legislación, razón por la cual ha sido la doctrina y la jurisprudencia las que han desarrollado tan valioso concepto, así autores de la talla del doctor Alberto Tamayo Lombana⁶, los define como: *"...aquellos defectos imperceptibles de la cosa, que a pesar de existir al momento de la venta, el comprador no pudo ni hubiera podido descubrirlos y que el vendedor no reveló, defectos que hacen la cosa inapropiada para el uso que estaba destinada, o solo le permiten un uso deficiente"*.

Conforme al artículo 1915 del Código Civil, son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

- ***Ser oculto*** y Haber existido al tiempo de la venta.
- ***Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.***

⁵ . Devis Echandía, Hernando. *Compendio de derecho procesal*, T. I, Teoría general del proceso, 10ª edición, Editorial ABC, Bogotá, 1985. pág. 239.

⁶ . Tamayo Lombana, Alberto. *El contrato de compraventa, su régimen civil y comercial*. Bogotá, D.C., Ediciones Doctrina y Ley Ltda., 2004, p. 175.



- *No haberlos manifestado el vendedor, **y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.***

Concordante con lo anterior, el artículo 934 del Código de Comercio, establece que son vicios o defectos ocultos, los que reúnen los siguientes elementos:

- ***Ser oculto*** y haberse presentado después de la entrega y cuya causa sea anterior al contrato.
- ***Hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato.***
- ***Ignorados sin culpa por el comprador.***

Como se observa, las condiciones para que los defectos ocultos de la cosa se configuren en ambas legislaciones son las mismas.

Independientemente de la legislación aplicable al contrato de compraventa objeto de la presente demanda, el carácter de reserva forestal del predio objeto de mismo NO cumple con tres (3) de los elementos que la norma citada refiere para que se entienda como “vicio redhibitorio”, por cuanto:

- 1) Presupuesto lógico de esta figura es que el denominado vicio sea en realidad oculto, no aparente, no ostensible, sino por el contrario escondido o secreto, puesto que, si el mismo es relevado o es de público conocimiento, antes o concomitante con el negocio que se celebra, no se reúne el presupuesto exigido por la norma, y en consecuencia, el comprador no podrá alegar el vicio ni exigir la garantía⁷.

Así, las normas ambientales que crearon y delimitaron la Zona de Reserva Forestal del Pacífico son normas de orden público, son oponibles a todos los ciudadanos y no admiten pacto en contrario. Esta conclusión es particularmente relevante en el marco de las reservas forestales nacionales de Ley 2ª de 1959, en tanto que esta connotación fue impuesta por Ley expedida por el Congreso de la República que surtió de manera completa el proceso de publicidad, y sus mandatos son normas de orden público – imperativas –, son oponibles y vinculantes a todas las autoridades y ciudadanos.

Sobre la naturaleza jurídica de estas normas de orden público, se recuerda lo establecido en el Código Civil colombiano:

Artículo 9: La ignorancia de la Ley no sirve de excusa

Artículo 11: La ley es obligatoria y surte efectos desde el día en que ella misma se designa y en todo caso, después de su promulgación.

Artículo 1502: Las normas imperativas son elementos naturales de los contratos, en tanto que no admiten estipulación en contrario.

La Ley 2ª del 17 de enero de 1959 “Sobre Economía Forestal de la Nación y Conservación de Recursos Naturales Renovables” estableció la Zona de Reserva Forestal del Pacífico fue publicada en el Diario Oficial No. 29.861 del 27 de enero de 1959 y La Resolución No. 529 del 28 de mayo de 2013 “Por la cual se sustrae definitivamente un área de la Reserva Forestal del Pacífico establecida mediante la Ley

⁷ . Tamayo Lombana, Alberto. Ob. Cít., p. 178.



2ª de 1959 y se toman otras determinaciones expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible aclarada por la Resolución No. 0787 del 18 de mayo de 2016 fue publicada en el Diario Oficial No. 48.807 del viernes 31 de mayo de 2013.

Así las cosas, el área de Zona de Reserva Forestal del Pacífico que traslapa sobre la Finca La Arauca NO puede afirmarse sea un vicio oculto, pues tal calidad se encuentra debidamente establecida en leyes del orden nacional y sustentada en actos administrativos reglamentarios expedidos y publicados de manera previa a la fecha de perfeccionamiento de los negocios jurídicos que hoy se discuten, en otras palabras, era de público conocimiento que parte del predio LA ARAUCA esta en una Zona de Reserva Forestal por que así fue establecido a través de normas públicas y la ignorancia de la ley no sirve de excusa.

En lo que se refiere a la Reserva del Pacífico se concluye que su afectación sobre el predio objeto de la compraventa NO corresponde a un vicio, y mucho menos oculto, en tanto que: ser reserva no desnaturaliza el derecho de dominio del propietario; y tampoco corresponde a una afectación "oculta", por cuanto la información que da cuenta sobre dicha característica es INFORMACIÓN PÚBLICA.

- 2) Como lo ha manifestado el Consejo de Estado y la Corte Constitucional en reiterados pronunciamientos, el carácter de reserva forestal no desnaturaliza el derecho de dominio ni prohíbe que sobre el inmueble se desarrollen actividades económicas o que hagan la cosa impropia para su natural destinación o sirva imperfectamente, por el contrario, son parte inherente a él en términos de ser una manifestación de la función ecológica de la propiedad que establece un régimen de usos especial en atención a los fines especiales de conservación y aprovechamiento sostenible.

El hecho que un predio se encuentre categorizado o sometido a reserva forestal NO implica de suyo, que no se puedan desarrollar actividades en él, justamente se ha previsto un régimen jurídico autorizador especial que permite (i) según la zonificación aplicable podrá desarrollar actividades compatibles; (ii) puede adelantar actividades económicas de bajo impacto sin necesidad de adelantar sustracción de área de reserva; y (iii) puede solicitar la sustracción de área de reserva para desarrollar actividades económicas distintas, siempre que en el trámite de la solicitud, se demuestre que con ello no se perjudica la función protectora de la reserva.

En adición, para el desarrollo de cualquier actividad económica en el país que requiera del aprovechamiento de recursos naturales renovables, el interesado deberá tramitar y obtener, previo al inicio de su proyecto, los permisos, autorizaciones, concesiones y licencias ambientales que sean aplicables según la tipología e impacto de la actividad, independiente de la ubicación del predio al interior o por fuera de una reserva forestal.

La exigencia del agotamiento o cumplimiento de estos pasos previos (requisitos) para el desarrollo de actividades económicas, cualesquiera que fuera su finalidad, NO pueden ser consideradas bajo el Estado Social de Derecho como una limitación inconstitucional o ilegal al derecho de propiedad, y menos, pueden ser considerados como un "vicio" del derecho de dominio, ya que esta función ecológica de la propiedad por mandato del artículo 58 es inherente e incondicionada para todos los



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

habitantes de Colombia. En este sentido resulta concluyente que las normas ambientales, todas, son normas de orden constitucional.

Es importante recordar que el objeto de un contrato de compraventa, por definición legal, es la entrega de la cosa a cambio del precio pactado. La normativa civil y mercantil no tienen la vocación de regular ni sustraer la aplicación de las normas de orden público a las que una actividad económica se encuentre sujeta como las normas ambientales.

En consecuencia, si el particular adquirente de un bien – en este caso inmueble – se encuentra sometido a un régimen jurídico especial en materia de aprovechamiento de los recursos naturales renovables según la obra, proyecto o actividad que pretenda desarrollar con posterioridad a la adquisición del bien, ello no constituye un asunto que sea de responsabilidad o resorte del vendedor, en tanto que la transacción se entendería perfeccionada, según la naturaleza del bien, cuando este se hubiere entregado en las condiciones acordadas, lo que se infiere ha ocurrido en el caso en concreto.

El comprador no pactó en el contrato una obligación, condición resolutoria ni suspensiva del negocio jurídico en cabeza del vendedor de adelantar trámites administrativos ambientales para el desarrollo de las actividades económicas futuras del comprador, estas serán solo de responsabilidad del interesado en desarrollar la obra proyecto o actividad, esto es, el comprador, y el defecto en adelantar dichos trámites no puede ahora ser considerado como una causal de rescisión del negocio jurídico, por el defecto del comprador de incluir una estipulación contractual en tal sentido, como bien lo indica el aforismo "*la negligencia no puede servir de excusa*".

Una cuestión es enajenar el predio, y otra, enajenar el derecho a usar los recursos naturales renovables presentes en él, facultad última que como se expuso no es una que se encuentre en cabeza del vendedor en tanto que quien detenta la titularidad de los recursos naturales renovables es la Nación, y en consecuencia, para su aprovechamiento (*salvo las excepciones de ministerio de la ley*) SIEMPRE requerirá permiso o autorización ambiental por parte del Estado, en la forma que se trate, y en ese sentido, los trámites y autorizaciones ambientales que requiera el comprador para el desarrollo de sus actividades – dentro de las cuales se incluye la sustracción de área de reserva forestal – no son del resorte, competencia o atribución de quien fuere el vendedor del predio, quien cumplió íntegramente con su obligación del contrato: entregar la cosa.

El desarrollo de la actividad de la porcicultura podrá ser desarrollada dentro del predio objeto del litigio, bajo el cumplimiento de un requisito puntual: obtener la sustracción de la reserva forestal, cuya situación ha sido ampliamente conocida por el comprador. Adicional, deberá tramitar y obtener los respectivos permisos para uso y aprovechamiento de recursos naturales, los cuales, se reitera, deberá tramitar cualquiera sea la ubicación del predio respecto de la reserva forestal.

- 3) Finalmente, el vicio debe ser de tal naturaleza que el comprador haya podido ignorarlo sin negligencia grave de su parte, o no haya podido fácilmente conocerlo en razón de su profesión u oficio.



Lo anterior quiere indicar que (i) en caso de ser el comprador una persona promedio se le exige un comportamiento de un buen hombre de negocios para encontrar el vicio ostensible, visible o fácilmente perceptible, de manera tal que si desplegando una diligencia media no lo observó al momento de la adquisición del bien, no podrá reclamar por concepto de este⁸, o (ii) en caso de que el comprador sea un profesional, como es el caso que nos ocupa, se exige una diligencia más allá de la de un buen hombre de negocios, para encontrar el vicio, so pena de que no pueda reclamarle al vendedor debido a la calidad de experto que aquel ostenta. En efecto, lo que la ley tiene en cuenta son los conocimientos técnicos del comprador y que no haya podido conocer el vicio fácilmente en razón de su profesión u oficio.

Mediante la Ley 2ª de 1959, se crearon siete (7) grandes reservas forestales a nivel nacional que cubrieron el 66% del territorio nacional, entre ellas **"a) Zona de Reserva Forestal del Pacífico"**

Conforme al artículo 9º de la Resolución 1926 de 2013, la materialización cartográfica de la zonificación de la reserva del pacífico se encuentra contenida en el mapa y la cartografía 1:100.000 el cual hace parte integrante de esa resolución (documento debidamente publicado de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo). Precisamente indica la Resolución en comento, que ésta información será de consulta pública a través de la herramienta de difusión de información ambiental asociadas al Sistema de información Ambiental de Colombia (SIAC) y a la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales.

Lo anterior permite colegir que la información sobre los predios, áreas y zonificación que hacen parte de la Reserva Forestal del Pacífico, corresponde a información pública, y como tal, visible y de fácil consulta para todos los usuarios. Esta herramienta SIAC se define como: "[...] el conjunto integrado de actores, políticas, procesos, y tecnologías involucradas en la gestión de información ambiental del país, para facilitar la generación de conocimiento, la toma de decisiones, la educación y la participación social para el desarrollo sostenible".

Adicional a la publicidad de que goza la Ley 2ª de 1959, sus límites, su extensión y, su zonificación adoptada mediante la Resolución 1926 de 2013, existen otras resoluciones publicitadas debidamente por los medios idóneos y legales cuyo contenido obedece a decisiones en torno a la reserva forestal, tal es el caso de la Resolución 529 del 28 de mayo de 2013, aclarada por la Resolución núm. 787 del 18 de mayo de 2016, mediante la cual, se autorizó la sustracción de un área de 7.935,45 hectáreas de la Reserva Forestal del Pacífico, acto que fue publicado en el Diario Oficial y en la Gaceta Ambiental de la página web de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales – ANLA.

La publicidad de la normativa legal y reglamentaria emitida con ocasión de la reserva forestal del pacífico, permite inferir que es de público conocimiento la existencia de la Reserva Forestal del Pacífico y, sobre todo, es de público conocimiento que, debido a su extensión, existe la posibilidad de encontrar predios de interés particular al interior

⁸ Suescun Melo, Jorge. *Derecho privado, estudios de derecho civil y comercial contemporáneo*. T.I., 2ª Edición, Bogotá, D.C., Editorial Legis., 2005, p. 93.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

de la misma por así disponerlo expresamente el artículo 206 del Código Nacional de Recursos Renovables⁹.

La sociedad demandante como profesional que se de dicha de forma habitual habitual y lucrativa a la actividad de adquirir inmuebles para desarrollar de forma industrial proyectos porcinos, no pudo haber ignorado esta normatividad, el desconocimiento que hoy la accionante alega no es más que el resultado de su negligencia, particularmente si se considera que es una compañía dedicada profesionalmente al desarrollo de actividades económicas que implican el aprovechamiento de recursos naturales renovables. El acceso a la información sobre el predio es de carácter público, y con un simple ejercicio de debida diligencia – *en el estándar exigible a un buen hombre de negocios* – la información completa sobre el predio se encontraba disponible a través de los sistemas de información geográfica.

Adicional, se encontraba a disposición de la experta el certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de planeación, vivienda y desarrollo del municipio de Restrepo núm. 057 del 18 de marzo de 2021 en el que constan las condiciones propias de uso para un predio ubicado en una reserva forestal y donde se señaló de forma clara que el predio hacia parte del área de sustracción de la Zona de Reserva Forestal del Pacífico. Su carga mínima era verificar que toda o parte del área que compone el inmueble hacia parte o no de las 7.935,45 hectáreas sustraídas en virtud Resolución 529 del 28 de mayo de 2013, aclarada por la Resolución 0787 del 18 de mayo de 2016.

En este sentido, no existía para mi mandante deber de develar o declarar la condición de reserva forestal del predio, en tanto que no era una situación oculta, considerar una obligación de esta naturaleza sería como exigirle al vendedor “develar” al comprador que debe pagar los impuestos que por Ley imperativa hay lugar, o de solicitar las licencias para construir y urbanizar que apliquen si pretende desarrollar un proyecto constructivo. Las normas de orden público, como las normas ambientales aquí analizadas, no constituyen vicio redhibitorio, **la propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica** (Artículo 58, CN).

Por otro lado, es necesario recordarle al apoderado judicial de la parte actora que la figura de los vicios redhibitorios u ocultos, aplica al contrato de compraventa, y no, al contrato de promesa de compraventa, por así disponerlo expresamente los artículos 1914 del Código Civil y 934 del C. de Co., sin perjuicio que, en la legislación civil éste asunto se encuentra regulado en el Capítulo VIII (Del saneamiento de vicios redhibitorios) del Título XXIII que regula el contrato de compraventa del Capítulo 4 (De las obligaciones en General y de los contratos, y en estatuto mercantil, se encuentra regulado en el Capítulo IV (Obligaciones del vendedor) del Título II que regula el contrato de compraventa, por tanto, no puede prosperar petición alguna destinada a que se rescinda la promesa de compraventa calendada el pasado 21 de septiembre de 2021 teniendo como sustento vicios redhibitorios u ocultos.

⁹ . El artículo 206 del Código Nacional de Recursos Renovables, indica “*Se denomina área de reserva forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras – protectoras*”. (Lo subrayado y en negrilla es nuestro).



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

En caso que, el despacho remotamente llegare a considerar que los vicios ocultos o redhibitorios, aplican al contrato de promesa de compraventa solicito que se tenga en cuenta los mismos argumentos expuestos en desarrollo del presente medio exceptivo.

(ii) Excepción derivada de la Inexistencia de los presupuestos necesarios para configurar la nulidad absoluta de los contratos de promesa de compraventa y compraventa.

Señala el Doctor Jaime Alberto Arrubla Paucar¹⁰, que la nulidad es una sanción de invalidez que prescribe la ley para el negocio jurídico que presenta defectos en su formación. Como características de esta noción se señala que: (i) es una sanción del acto o contrato por estar en contradicción de un precepto legal, (ii) son taxativas, pues encuentran su fuente en la ley, no es posible declarar nulidades por vía extensiva o analógica y, (iii) son defectos que se suscitan al momento de formarse el negocio que no cumplen con las previsiones señaladas en el los preceptos legales. Las nulidades pueden ser absolutas o relativas.

Respecto de las nulidades absolutas, el artículo 1741 del Código Civil, dice:

"Artículo 1741. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato".

En igual sentido, el Código de Comercio, señala en su artículo 899, lo siguiente:

Artículo 899. Nulidad absoluta. *Será nulo absolutamente el negocio jurídico en los siguientes casos:*

- 1) Cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa;*
- 2) Cuando tenga causa u objeto ilícitos, y*
- 3) Cuando se haya celebrado por persona absolutamente incapaz.*

Conforme las normas precedentes, existe nulidad absoluta de un determinado acto o contrato cuando el mismo tiene objeto o causa ilícita, cuando contraría una norma imperativa, cuando se omite algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor del acto o contrato o cuando se ha celebrado por una persona absolutamente incapaz.

¹⁰ . Arrubla Paucar, Jaime Alberto. *Contratos mercantiles*. T.I., 10ª Edición, Bogotá, D.C., Editorial Legis., 2005, p. 93.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Sin perjuicio que el contrato de promesa de venta tiene como objeto una prestación de *hacer* (celebrar un contrato futuro) y el contrato de compraventa tiene como prestación la de *dar* (entregar o traditar la cosa), lo que denota, la falta de técnica procesal para invocar la acción de nulidad, y que como se explicó, la parte demandante no señala en los hechos o pretensiones de su demanda, cual es el defecto que sirve como *causa petendi* para invocar la acción de nulidad absoluta de los contratos de promesa y compraventa celebrados entre la partes transgrediendo así el derecho de defensa y contradicción de mis pro hijadas, cada uno de esos negocios jurídicos cuestionados tiene objeto y causa lícita, no transgredieron norma imperativa alguna, no omitieron requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de esos contratos y fueron celebrados por personas plenamente capaces, razón por la cual la pretensión primera de la demanda está llamada a fracasar.

(iii) Excepción derivada de la Inexistencia de los presupuestos necesarios para configurar la rescisión o anulabilidad de los contratos de promesa de compraventa y compraventa por vicios en el consentimiento (error y/o dolo).

En sintonía con los argumentos expuestos en la excepción anterior, el artículo 1741 del Código Civil indica, que: "*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato*" y el Código de Comercio en su artículo 900 dispone "*Será anulable el negocio jurídico celebrado por persona relativamente incapaz y el que haya sido consentido por error, fuerza o dolo, conforme al Código Civil*".

A pesar que la parte demandante no identifica de forma clara en los hechos o pretensiones de la demanda los errores o la conducta dolosa conforme lo indica el código civil que viciaron el consentimiento de la accionante, y que a su vez, le sirvieron como *causa petendi* para invocar la acción de rescisión o anulabilidad de los contratos de promesa y compraventa celebrados entre la partes, por los hechos expuesto en el presente escrito de contestación de demanda y las razones expuestas al desarrollar la excepción denominada "***inexistencia de las condiciones para que se configure el vicio oculto***", no se reúnen tampoco los elementos para que salga avante la primera (1ª) pretensión subsidiaria de la demanda.

(iv) Excepción derivada de la Inexistencia de los presupuestos necesarios para configurar la resolución de los contratos de promesa de compraventa y compraventa por no sanear el inmueble objeto de venta y omitir la obligación de cobrar y levantar la hipoteca.

Esta excepción se fundamenta en que, si no se reunieron las condiciones para configurar el vicio oculto como ampliamente se expuso al momento de proponer la excepción denominada "***inexistencia de las condiciones para que se configure el vicio oculto***", mucho menos le corresponde a mi cliente la obligación de sanear el inmueble.

En cuanto el incumplimiento de la obligación de "*omitir su obligación de cobrar y levantar la hipoteca*" constituida a favor de mi cliente, basta indicar que hasta que la demandante (deudora), no haga el pago efectivo del saldo insoluto del precio de la venta del inmueble por valor de \$1.000.000.000,00 M.L. y que debía realizar a más tardar el pasado 23 de mayo de 2022, el demandado (acreedor) no está obligado a levantar el gravamen hipotecario que garantiza esa suma de dinero. Hay que resaltar que, conforme la parte actora confiesa en el hecho décimo séptimo (17) de su escrito de demanda y en sendas comunicaciones posteriores, desde el 21 de febrero de 2022 la parte demandante supeditó el pago del saldo del precio por valor de \$1.000.000.000,00 M.L. estipulado para el 23 de mayo de 2022 "*hasta*



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

tanto no se llegue a un acuerdo entre las partes frente a esta limitación al dominio o los vendedores cumplan con su obligación de sanear el inmueble". Por tanto, la segunda (2ª) pretensión subsidiaria también está llamada a fracasar.

(v) Excepción derivada de la renuncia expresa de las acciones judiciales y extrajudiciales por parte de la demandante.

El artículo 15 del Código Civil dispone que las partes podrán renunciar a los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren el interés particular del renunciante, y que no esté prohibida la renuncia.

En el caso *sub lite*, la demandante en ejercicio de su autonomía negocial y libertad contractual pactó con mi poderdante en el Parágrafo Tercero (3º) de la Cláusula Séptima (7ª) del Contrato de Procesa de Compraventa de fecha 21 de septiembre de 2021, que renunciaba de forma expresa desde la fecha de esa promesa *"a cualquier reclamación judicial o extrajudicial por el estado del inmueble. A EXCEPCION DEL VICIO OCULTO"*. Por tal razón, el despacho deberá desestimar las acciones de nulidad absoluta (pretensión principal), rescisión o anulabilidad por vicios en el consentimiento (1ª pretensión subsidiaria), resolución por incumplimiento (2ª pretensión subsidiaria), quedando únicamente vigente la acción rescisoria por vicio oculto o redhibitorio y sobre la cual el despacho deberá decidir.

(vi) Excepción derivada del principio según el cual nadie puede alegar su propia culpa.

El ordenamiento jurídico colombiano y especialmente en el artículo 1603 del Código de Civil, nos imponen actuar bajo el principio rector de la buena fe en todos los negocios jurídicos celebrados por los particulares, y por tanto, este principio se extiende al contrato de promesa de compraventa y compraventa.

En efecto, como consecuencia de la buena fe, existe el principio rector de responsabilidad según el cual nadie puede alegar a su favor su propia torpeza o culpa *-nemo auditur propriam turpitudinem allegans-*, Sobre el particular la Corte¹¹ ha dicho:

"¿Hace parte del derecho colombiano la regla nemo auditur propriam turpitudinem allegans?. Es claro que su formulación explícita no se halla en ningún artículo del ordenamiento colombiano. Pero ¿significa eso que no hace parte de él y, por tanto, que si un juez la invoca como fundamento de su fallo está recurriendo a un argumento extrasistemático? No, a juicio de la Corte, por las consideraciones que siguen. No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fé entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste. Ahora bien: el artículo 83 de la Carta del 91, impone la buena fé como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares.

El comprador no pudo haber ignorado que el predio objeto de transferencia se encontraba en una reserva forestal, el desconocimiento que hoy el profesional alega no es más que el resultado de su negligencia, particularmente si se considera que es una compañía dedicada profesionalmente al desarrollo de actividades económicas que implican el aprovechamiento de recursos naturales renovables, el acceso a la información sobre el predio es de carácter

¹¹ . Corte Constitucional, Sentencia No. C-083/95



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

público, y con un simple ejercicio de debida diligencia – *en el estándar exigible a un buen hombre de negocios* – la información completa sobre el predio se encontraba disponible a través de los sistemas de información geográfica.

(vii) Excepción genérica o Innominada.

Sírvase señor Juez, reconocer oficiosamente en la sentencia, cualquier hecho que halle probado y que constituyan una causal de excepción, cuando se evidencie de los autos, los factores que la constituyen conforme Código General del Proceso.

Medios de prueba.

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

A. Documentales:

1. Las que obran en el expediente.
2. Plano general predio La Arauca
3. Certificación de fecha 06 de abril del año 2022 expedida por la Asociación de Ganaderos del Municipio de Restrepo Valle
4. Avalúo Comercial Oscar Maya Ruiz del Banco Agrario de Colombia
5. Convenio 058 CVC – UN (IDEA) vigencia 2015 resultado 2
6. Convenio 058 CVC – UN (IDEA) Acta de compromiso para resultado 2 – Reconversión
7. Orden contractual de prestación de servicios vigencia 2015, ODS No. 58
8. Certificado de existencia y representación legal Agropecuaria de Occidente S.A. del 15-02-2022
9. Comprobante de pago No. 022-0892000611 Guía sanitaria de movilización de animales No. 022-0892000611
10. Certificado registro sanitario de predio pecuario de fecha 31 de marzo 2022
11. Contrato de promesa de compraventa suscrito entre Oscar Maya Ruiz, Luz María Bedoya Llanos, Soraya Maya Bedoya y Agropecuaria de Occidente S.A. de fecha 21 de septiembre de 2021.
12. Otrosí de fecha 16 de noviembre de 2021.
13. Otrosí de fecha 13 de diciembre de 2021.
14. Comunicación de fecha 9 de mayo de 2022, Distribución valor de cheques, factura electrónica de venta No. CRA2094103.
15. Comunicación de fecha 19 de agosto 2021
16. Escritura publica No. 5082
17. Factura de impuesto predial y complementarios No. 00187625
18. Solicitud de descuento de fecha 19 de octubre de 2021
19. Acta de compromiso No. 003-2021 sobre protección y conservaciones de áreas forestales
20. Certificación de encerramiento de fecha 19 de octubre de 2021.
21. Resolución No. 320 del 2 de noviembre 2021
22. Resolución No. 320 del 2 de noviembre 2021 constancia de notificación personal.
23. Resolución No. 320 del 2 de noviembre 2021 constancia de ejecutoria.
24. Resolución No. 320 del 2 de noviembre 2021 acta de compromiso.
25. Factura de impuesto predial y complementarios No. 00064453



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

26. Factura de impuesto predial y complementarios No. 00063603
27. Copia cheque No. 044671 del 16 de febrero de 2017 del Banco Occidente
28. Solicitud de descuento de fecha 20 de febrero de 2017
29. Resolución No. 092 del 21 de febrero de 2017
30. Resolución No. 092 del 21 de febrero de 2017 constancia de notificación personal.
31. Resolución No. 092 del 21 de febrero de 2017 constancia de ejecutoria
32. Resolución No. 092 del 21 de febrero de 2017 acta de compromiso
33. Factura de impuesto predial y complementarios No. 00074900
34. Solicitud de descuento de fecha 27 de febrero de 2018
35. Resolución No. 0045 del 28 de febrero de 2018
36. Resolución constancia de notificación personal.
37. Resolución constancia de ejecutoria
38. Resolución acta de compromiso
39. Certificación de fecha 05 de abril del año 2022 expedida por el Comité de Ganaderos y Agricultores de Buga
40. Certificación de fecha 05 de abril del año 2022 expedida por el Comité de Ganaderos y Agricultores de Buga
41. Certificación de fecha 28 de agosto del año 2019 expedida por el Comité de Ganaderos y Agricultores de Buga
42. Recibo de caja No. 001-RC-007524 expedido por el Comité de Ganaderos y Agricultores de Buga, factura electrónica de venta No. FVE299, factura electrónica de venta No. FVE293, Certificado de existencia y representación de la Asociación de Ganaderos del Municipio de Restrepo Valle.
43. Factura No. 00119960 del Municipio de Restrepo propiedad 000100060131000
44. Factura No. 00115138 del Municipio de Restrepo propiedad 000100060131000
45. Recibo de pago No. 99010000001317707 del 22 de agosto 2016 inscripción o renovación del carné como ganadero, carné No. 514-94377048-2016
46. Registro de marca quemadora No. 100
47. Certificado de existencia y representación legal Agroavícola del Valle S.A.
48. Formato consignación Bancolombia No. 65041073 de fecha 29 de noviembre 2021, relación venta de ganado, inventario de ganado entregado a ICA segundo ciclo 2021.
49. Factura electrónica de venta No. FEID1 de fecha 15 de octubre de 2021
50. Factura No. IDEA0174 de fecha 30 de septiembre de 2021 con sello de recibido 04 de octubre de 2021, relación, comprobante de cheque No. 0004141, formato de consignación No. 59994332.

B. Interrogatorio de parte.

Solicito que se cite a la Sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE por conducto de su Representante Legal señor DANIEL CORTES PINO o quien haga sus veces, para que en su condición de demandante absuelva interrogatorio de parte que verbalmente o por escrito le formularé, sobre los hechos que fundamentan la demanda y su contestación

Fundo esta petición en lo preceptuado por el artículo 195 y s.s. del C.G.P.

C. Testimonios



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

1. Al señor NESTOR CORTES CARDONA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.301.240, quien como administrador y miembro de la Junta Directiva de la sociedad demandante declare todo cuanto le consta sobre los hechos de la demanda, su contestación, y en especial, sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon los contratos de promesa de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2021 y la compraventa e hipoteca de fecha 15 de diciembre de ese mismo año.

El señor se notifica en la Calle 52 No. 1B-160 Local 207, de la ciudad de Cali, y al correo electrónico recepción@agropecuariadeoccidente.com

2. Al señor WILLIAM ALEJANDRO MEJIA RAVE, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.112.480.153, quien trabajó como mayordomo en la Finca LA ARAUCA para las fechas de celebración de los contratos de promesa de compraventa y compraventa para que declare todo cuanto le consta sobre los hechos de la demanda, su contestación, y en especial, sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon la negociación, el uso y entrega del inmueble.

El señor se notifica en la Oficina de Servientrega de Boativa (Boyacá) en los teléfonos 3015435339, 3226747960 y al correo electrónico yeimithamoncada@gmail.com.

3. Al señor JUAN MANUEL ARIAS, propietario de la Finca LA FLORESTA que colinda con la Finca LA ARAUCA, para que declare todo lo que consta sobre los usos y costumbres de ese inmueble y la destinación actual de la misma.

El señor se notifica en el Kilómetro 7 Vía Restrepo-San Salvador en los teléfonos 3148118752 y al correo electrónico jmarias@gonseguros.com.co

4. Al señor NADER CALERO, propietario de la Finca LA ESMERALDA que colinda con la Finca LA ARAUCA, para que declare todo lo que consta sobre los usos y costumbres de ese inmueble y la destinación actual de la misma.

El señor se notifica en el Kilómetro 5 Vía Restrepo-Tableros Puerta Negra en los teléfonos 3135057520 y al correo electrónico nadercalero@hotmail.com

5. Al señor JAVIER QUINTERO, propietario de la Finca LA ALBANIA que colinda con la Finca LA ARAUCA, para que declare todo lo que consta sobre los usos y costumbres de ese inmueble y la destinación actual de la misma.

El señor se notifica en el Kilómetro 6 Vía Restrepo-San Salvador en los teléfonos 3113883399 y al correo electrónico Javiquintero0512@hotmail.com

6. Al señor LUIS BERNARDO DOMINGUEZ, propietario de la Finca LA DOMINGUERA que colinda con la Finca LA ARAUCA, para que declare todo lo que consta sobre los usos y costumbres de ese inmueble y la destinación actual de la misma.

El señor se notifica en los teléfonos 3155606360.

7. Al señor CARLOS MAURICIO TORRES, propietario de la Finca BUENOS AIRES que colinda con la Finca LA ARAUCA, para que declare todo lo que consta sobre los usos y costumbres de ese inmueble y la destinación actual de la misma.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

El señor se notifica en el Kilómetro 5 Vía Restrepo-San Salvador en los teléfonos 3204427548-310 8210027 y al correo electrónico cmauriciotorres@gmail.com

D. Prueba por Oficio

Conforme al art. 169 del Código General del Proceso, le solicito señor juez sírvase oficiar a las siguientes entidades:

1. Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) ubicada en la Carrera 56 No. 11-36 de Cali, Valle del Cauca y correo electrónico: notificacionesjudiciales@cvc.gov.co
2. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible ubicado en la Calle 37 No. 8-40, de Bogotá, D.C. y correo electrónico: procesosjudiciales@minambiente.gov.co
3. La Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA) ubicada en la Carrera 13A No. 34 - 72 de Bogotá, D.C. y correo electrónico: notificacionesjudiciales@anla.gov.co
4. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) ubicado en la Carrera 30 No. 48-51 de la Ciudad de Bogotá, D.C. y correo electrónico: judiciales@igac.gov.co

Lo anterior, con la finalidad que cada una de estas entidades certifique cuales son los geoportales para acceder a información gratuita y publica sobre áreas protegidas en cualquiera de sus categorías que puedan ser obtenidas a partir de datos como: puntos de georeferenciación (coordenadas geográficas, latitud longitud), o números de identificación predial, catastral o cualquier otro dato.

E. Inspección judicial

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 236 del C.G.P., comedidamente solicito al Despacho decretar y practicar una inspección judicial al inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 370-333333 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, con el objeto de verificar el uso ganadero del predio, así como la antigüedad de las construcciones, establos, corrales, cercamientos, apretaderos y demás elementos y construcciones que permitan establecer la época desde la cual se ha venido desarrollando actividad ganadera en dicho inmueble.

De la misma forma, se deberá verificar en la mencionada diligencia el estado de conservación del inmueble y las mejoras presuntamente realizadas por la parte demandante y que pretende se le reconozcan en el presente proceso.

F. Dictamen pericial

Debido a la complejidad del asunto objeto del presente debate, con apoyo en lo preceptuado en el artículo 227 del C.G.P., me permito anunciar dictamen pericial de parte cuyo objeto principal será determinar el valor del inmueble con el Folio de Matricula Inmobiliaria 370-333333 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali teniendo en cuenta el área de reserva forestal que traslapa sobre el mismo y factores como el costo de un eventual procedimiento de sustracción.



MUÑOZ MONTILLA
ABOGADOS ASOCIADOS
Muñoz y Escrucería S.A.S.

Sírvase señor juez, fijar termino prudencial para presentar la experticia conforme lo dispone el citado artículo.

G. Exhibición de documentos

Con fundamento en lo preceptuado en el Inciso 2º del artículo 167 del C.G.P., en concordancia con los artículos 265 y S.S. *ídem*, respetuosamente solicito el Señor Juez se sirva ordenar a la Sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A. y al Señor NESTOR CORTES CARDONA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.301.240, administrador y miembro de la Junta Directiva de la sociedad demandante, la exhibición del Levantamiento Topográfico realizado al predio LA ARAUCA identificado con la M.I. 370-333333 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali con la finalidad de establecer que la demandante conocía el área del inmueble y la ubicación satelital del mismo.

El señor CORTES CARDONA se notifica en la Calle 52 No. 1B-160 Local 207, de la ciudad de Cali, y al correo electrónico recepción@agropecuariadeoccidente.com

Notificaciones:

Mis poderdantes las recibirán en las siguientes direcciones:

LUZ MARINA BEDOYA LLANOS: Calle 8 No. 6-80 Oficina 202 de la Ciudad de Cali. Correo electrónico: interdrogas@hotmail.com

SORAYA MAYA BEDOYA: Calle 8 No. 6-80 Oficina 202 de la Ciudad de Cali. Correo electrónico: sorayamaya10@gmail.com

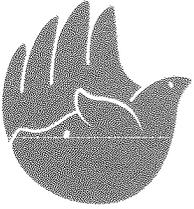
EL SUSCRITO en la Secretaría del Juzgado, o igualmente, en mi oficina de abogado, ubicada en la Avenida 8 Norte No. 23N-37, Barrio Santa Monica Residencial de la Ciudad de Cali. Teléfonos: (602) 4854540 y 3156770379. Correo electrónico: juan.munoz@munozmontilla.com

Del Señor Juez,

Cordialmente,



JUAN CARLOS MUÑOZ MONTILLA
C.C. 76.319.959 de Popayán (Cauca).
T.P. 122.902 del C.S. de la J.



Agropecuaria de Occidente CERTIFICACIÓN DE INVENTARIO ACTIVOS BIOLÓGICOS

Nit. 805.023.628-4

Los suscritos Representante Legal Daniel Cortes Pino, Contador Público Roberto Alexander Velasco Certuche y la Revisora Fiscal Irma Luz García Posso de la Empresa AGROPECUARIA DE OCCIDENTE SA., con NIT. 805.023.628-4

Certificamos:

Que hemos revisado y verificado el inventario de Activos Biológicos corte a Diciembre 31 de 2022, de acuerdo con la normatividad legal aplicable como son entre otras la Ley 222 de 1995 y el marco técnico aplicable de NIIF para pymes de las empresas clasificadas en el Grupo 2 de acuerdo a la Ley 1314 del 2009 y sus decretos reglamentarios. Por la cual se regulan los Principios y Normas de Contabilidad e Información Financiera y de Aseguramiento de información Aceptados en Colombia. Garantizamos la existencia de los Activos Biológicos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio de 2022 que se relacionan a continuación:

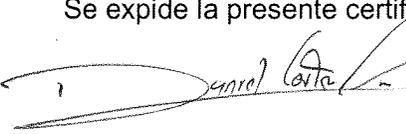
RELACION DE CANTIDAD DE ANIMALES POR GRANJA A DICIEMBRE 31 DE 2022

ANIMALES	AÑOS	LORENA	CANDELARIA	PALMIRITA	OASIS	TOTAL
MADRES	2021	655	1,897		218	2,770
	2022	685	1,791		235	2,711
LECHON	2021	1,025	2,377		292	3,694
	2022	1,199	2,077		220	3,496
PRECEBO	2021	1,020		5,674	551	7,245
	2022	1,869		4,966	543	7,378
CEBA	2021	3,615		7,870	1,253	12,738
	2022	2,334		6,431	1,032	9,797
TOTAL	2021	6,315	4,274	13,544	2,314	26,447
	2022	6,087	3,868	11,397	2,030	23,382

RELACION DE CANTIDAD DE GANADO VACUNO POR GRANJA

ANIMALES	AÑOS	EL REMANSO	PALMIRITA	ARAUCA	TOTAL
NOVILLOS	2021	81	12	0	93
	2022	46	16	53	115

Se expide la presente certificación en Cali, a los 09 días del mes de Febrero de 2023.

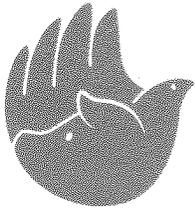

DANIEL CORTES PINO
Representa Legal
C.C. 1.144.052.624


ROBERTO A. VELASCO C. IRMA LUZ GARCÍA POSSO
Contador Público TP. 116419-T Revisor Fiscal TP. 26798-T
Agropecuaria de Occidente S.A.

Calle 52# 1B-160 Centro Comercial Carrera (Cali - Valle del Cauca)

Teléfonos: 430 4401 - 430 4417 Celular: 315 435 8721

repcion@agropecuariadeoccidente.com



Agropecuaria de Occidente

Nit. 805.023.628-4

CERTIFICACIÓN DE TRABAJADORES ACTIVOS

Los suscritos Representante Legal Daniel Cortes Pino y Contador Público Roberto Alexander Velasco Certuche de la Empresa AGROPECUARIA DE OCCIDENTE SA., con NIT. 805.023.628-4

Certificamos:

Que hemos revisado y verificado que tenemos 148 trabajadores activos a la fecha, de acuerdo con la normatividad legal aplicable como son entre otras la Ley 222 de 1995 y el marco técnico aplicable de NIIF para pymes de las empresas clasificadas en el Grupo 2 de acuerdo a la Ley 1314 del 2009 y sus decretos reglamentarios. Por la cual se regulan los Principios y Normas de Contabilidad e Información Financiera y de Aseguramiento de información Aceptados en Colombia.

Se expide la presente certificación en Cali, a los 09 días del mes de Febrero de 2023.

DANIEL CORTES PINO
Representa Legal
C.C. 1.144.052.624

ROBERTO A. VELASCO C.
Contador Público
TP. 116419-T

Agropecuaria de Occidente S.A.
Calle 52# 1B-160 Centro Comercial Carrera (Cali - Valle del Cauca)
Teléfonos: 430 4401 - 430 4417 Celular: 315 435 8721
recepcion@agropecuariadeoccidente.com

20230209 13:45
URNM2032

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S A
CATALOGO DE BENEFICIARIOS
DATOS DE CONTRATOS
- Resumido-2 -

PAGINA:

EMPRESA : AGROPECUARIA DE OCCIDENTE SA
F.CORTE : 2023/02/09

Alfabetico

Empleado	Apellidos y Nombres	Cedula	Est Ndc Act	Fecha Ingreso	Contrato Hasta	Sueldo Basico	Tipo Nomina	Turno	FT Re La	Costo Co.	Vac. Hasta	Proyecto
94329566	ALDANA HECTOR FABIO	94329566	04 A	20220201	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20230201 UN-01
1114827147	ALVAREZ RODRIGUEZ YEISON	1114827147	02 A	20210701	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150104	004	20220701 UN-01
1113695313	ALVAREZ TABORDA DIANA MA	1113695313	01 A	20220719	20230415	1540,000.00	Q Q		1	050301	001	20220719 UN-99
16369877	ANDRADE VALENCIA JUAN CA	16369877	02 A	20200201	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220206 UN-01
94297533	ANGULO OSPINA MILTON JAV	94297533	03 A	20200701	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220712 UN-01
1087780312	ANTE QUINONES JOHN ALEXA	1087780312	01 A	20220218	20230414	1160,000.00	Q Q	01	3	159999	004	20220218 UN-01
1114887544	ARBOLEDA YESSICA LORENA	1114887544	01 A	20220905	20230304	1300,000.00	Q Q	01	1	159999	009	20220905 UN-01
94442677	ARENA MOSQUERA WASINTON	94442677	02 A	20150216	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20220228 UN-01
41963352	ARROYAVE ARIAS MERCEDES	41963352	03 A	20200201	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220130 UN-01
1003154151	BANGUERA ARBOLEDA JOSE S	1003154151	03 A	20221229	20230328	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20221229 UN-01
6387431	BARONA GOMEZ JAIRO	6387431	01 A	20230130	20230430	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20230130 UN-01
1006363612	BERMUDEZ PERLAZA HASLEN	1006363612	02 A	20221014	20230412	1160,000.00	Q Q		1	150102	009	20221014 UN-01
94300902	BERMUDEZ POTES ARGEMIRO	94300902	02 A	20220308	20220502	1300,000.00	Q Q	01	1	159999	011	20220308 UN-06
94044130	BERRIO JIMENEZ YOBANY	94044130	03 A	20200217	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	150104	002	20220828 UN-01
1059065192	BETANCOURT SANCHEZ JHON	1059065192	01 A	20210906	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	009	20210906 UN-01
1113522251	BONILLA CAICEDO JORGE LE	1113522251	03 A	20170501	INDEFIN.	1260,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20220525 UN-01
1094938089	BORJA HERNANDEZ PAULA AN	1094938089	01 A	20220829	20230227	2400,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220829 UN-01
1113525039	BORRERO MUNOZ EDWIN JULI	1113525039	03 R	20200901	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150201	007	20230215 UN-02
2017935	BRACHO AULAR JESUS JAVIE	1793500000000	01 A	20220601	20230228	1160,000.00	Q Q	01	1	150101	003	20220601 UN-01
1059357324	BRAVO DIAZ HECTOR FABIO	1059357324	02 A	20190501	INDEFIN.	1720,000.00	Q Q	01	1	050202	001	20220503 UN-99
31307392	BUITRAGO PRADA SANDRA MI	31307392	03 A	20220902	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	050302	001	20220902 UN-99
94469469	BURGOS ESCOBAR LUIS ALFO	94469469	01 A	20080201	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220211 UN-01
1004592340	CAICEDO YONDA CRISTIAN C	1004592340	01 A	20220613	20230320	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	009	20220613 UN-01
1062330131	CAMPO CHAPARRAL GUSTAVO	1062330131	02 A	20220916	20230315	1160,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20220916 UN-03
14699338	CAMPO VELEZ DIEGO FERNAN	14699338	02 A	20160201	INDEFIN.	6000,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20210130 UN-01
94042719	CANTERO JHON FERNANDO	94042719	02 A	20150316	INDEFIN.	1450,000.00	Q Q	01	1	150501	001	20220315 UN-04
16884140	CARBALI OLAYA JORGE ELI	16884140	01 A	20051220	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150101	003	20221221 UN-01
1113527800	CARDENAS CARDENAS CYNTHI	1113527800	03 A	20161001	INDEFIN.	1460,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20211108 UN-01
1113634581	CASTANEDA RODAS LUIS FER	1113634581	01 A	20230117	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150104	004	20230117 UN-01
16289347	CASTANO TEJADA REINEL	16289347	01 A	20230105	20230405	1800,000.00	Q Q	01	1	050101	001	20230105 UN-99
98073702	CHAMORRO GABOA NABIO PET	98073702	01 A	20221014	20230412	1160,000.00	Q Q	01	1	150201	002	20221014 UN-02
1059354594	CHINCAGANA VELASCO DUVAN	1059354594	01 A	20221020	20230412	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20221020 UN-01
1193042763	CHIRIVICO GARCIA SAMIR	1193042763	02 A	20220701	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150201	002	20220701 UN-02
1114874904	COLORADO PONCE LEYDY JOH	1114874904	01 A	20220127	INDEFIN.	1460,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20230126 UN-01
1144052624	CORTES PINO DANIEL	1144052624	01 A	20120901	INDEFIN.	9800,000.00	Q Q	01	1	050101	001	20200830 UN-99
1144201287	CORTES PINO NESTOR ANDRE	1144201287	01 A	20171001	INDEFIN.	8000,000.00	Q Q	01	1	050101	001	20200930 UN-99
6220060	DE LA CRUZ ARCOS LUIS ED	6220060	01 A	20080204	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20220210 UN-01
87303765	DIAZ JARAMILLO JESUS ORL	87303765	02 A	20191201	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	002	20211204 UN-01
1004209537	DUQUE ARTUNDUAGA ANGELIC	1004209537	03 A	20200806	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	150101	003	20220810 UN-01
76308472	DURAN FERNANDEZ ORLANDO	76308472	02 A	20180401	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	009	20220404 UN-01
6384813	DURAN HERNANDEZ CARLOS	6384813	02 A	20150216	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220311 UN-01
1006371244	DURAN RENGIFO ANDRES FEL	1006371244	01 A	20220218	20230414	1160,000.00	Q Q	01	3	159999	003	20220218 UN-01
1114823666	ENRIQUEZ LUNA SANDRO YON	1114823666	04 A	20221011	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20221011 UN-01
14880093	ERAZO DAVID RODRIGO	14880093	02 A	20191001	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20211011 UN-01
10482239	FERLA CORTES JAVIER ANTO	10482239	01 A	20160603	20230602	1210,000.00	Q Q	01	1	150201	007	20220612 UN-02
7721878	FERNANDEZ JIMENEZ EDWIN	7721878	02 A	20151001	INDEFIN.	7000,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20211004 UN-01

20230209 13:45
URNM2032

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S A
CATALOGO DE BENEFICIARIOS
DATOS DE CONTRATOS
- Resumido-2 -

PAGINA: 7

EMPRESA : AGROPECUARIA DE OCCIDENTE SA
F.CORTE : 2023/02/09

Alfabetico

Empleado	Apellidos y Nombres	Cedula	Est Ndc Act	Fecha Ingreso	Contrato Hasta	Sueldo Basico	Tipo Nomina	FT Turno	Re La	CCosto	Co.	Vac. Hasta	Proyecto
1107048001	FRANCO NINCO LINA MARCEL	1107048001	01 A	20181129	INDEFIN.	3000,000.00	Q Q	01	1	050301	001	20221208	UN-99
94042737	GALARRAGA YANDUN ROBERTO	94042737	03 A	20170301	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150101	002	20220303	UN-01
1061811355	GALLARDO MUNOZ DAVID FER	1061811355	01 A	20210906	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20210906	UN-01
1114885208	GARCES ESPINOSA ASAEL	1114885208	02 A	20211101	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	009	20221030	UN-01
29676699	GARCIA LOPEZ CLAUDIA PAT	29676699	03 A	20150901	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	150102	002	20210903	UN-01
1006228815	GONZALEZ GONZALEZ JUAN F	1006228815	01 A	20220218	20230414	1160,000.00	Q Q	01	3	159999	002	20220218	UN-01
1113520098	GONZALEZ MORENO CARLOS A	1113520098	02 A	20180601	INDEFIN.	1260,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220619	UN-01
1151949716	GUTIERREZ HERRERA BRAYAN	1151949716	02 A	20221004	20230402	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20221004	UN-01
16989461	HERRERA COLLAZOS HERNAND	16989461	02 A	20150216	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	002	20220218	UN-01
1107533755	HINESTROSA CANDELO JOSE	1107533755	01 A	20221229	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20221229	UN-01
94295591	HURTADO GARCES JUAN CARL	94295591	02 A	20170501	INDEFIN.	1260,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20220508	UN-01
1114884488	HURTADO GONZALEZ ANDRES	1114884488	01 A	20220606	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	009	20220606	UN-01
1006396646	IBARBO IBARGUEN YIRI MAR	1006396646	01 A	20221216	20230316	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20221216	UN-01
1060238571	JALVIN ASTAIZA YINER	1060238571	02 A	20210621	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20220622	UN-03
1061799964	LARGO DAGUA CARLOS SAMUE	1061799964	02 A	20211110	20230502	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20221114	UN-01
94468999	LAURIDO ARCE MEIBER	94468999	03 A	20191101	INDEFIN.	1300,000.00	Q Q	01	1	150201	007	20221030	UN-02
96342793	LEIVA SANCHEZ LUIS CARLO	96342793	05 A	20210724	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20220205	UN-03
15924315	LENGUA DAVILA DUVAN DE J	15924315	02 A	20170501	INDEFIN.	2700,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20210430	UN-03
1004915760	LENGUA GARCIA MAICOL DUV	1004915760	03 A	20230128	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20230128	UN-03
1113537037	LEON CARDENAS BRYAN MATE	1113537037	03 A	20220128	20230502	1460,000.00	Q Q	01	1	159999	011	20220128	UN-06
1006209049	LONDONO MARIN LUZ ANGELA	1006209049	02 A	20220701	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20220701	UN-01
1003153219	MARTINEZ BANGUERA DIOMEN	1003153219	03 A	20220916	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20220916	UN-01
1061598478	MARTINEZ RUIZ BERNARDO	1061598478	08 A	20191001	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	002	20211007	UN-01
76150389	MARTINEZ RUIZ JHON JAIRO	76150389	04 A	20191201	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20211203	UN-01
94296960	MATEUS BARONA YIMMY	94296960	01 A	20130322	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	002	20130322	UN-01
1112224382	MAZUERA BOLANOS ANDREA M	1112224382	02 A	20201201	INDEFIN.	1360,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20211204	UN-01
1117014310	MEJIA MARTINEZ DANIEL FE	1117014310	01 A	20220218	20230414	1160,000.00	Q Q	01	3	159999	009	20220218	UN-01
1007217354	MEJIA PEREZ JUAN MANUEL	1007217354	01 A	20220218	20230414	1160,000.00	Q Q	01	3	159999	002	20220218	UN-01
1193042765	MEMBACHE HUESO VALENCIAN	1193042765	02 A	20211101	20231030	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	002	20221030	UN-01
1149685651	MERA MONTENEGRO YHORDIN	1149685651	06 A	20220805	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20220805	UN-03
16865115	MORA PIEDRAHITA GIOVANNI	16865115	01 A	20230123	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150104	004	20230123	UN-01
1113629397	MORENO HINOJOSA JOHN JAI	1113629397	02 A	20220701	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20220701	UN-01
1114835080	MORENO OSORIO LUIS ALBER	1114835080	01 A	20230123	20230423	1500,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20230123	UN-01
79871122	MORENO SANDOVAL GUSTAVO	79871122	02 A	20200101	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20230104	UN-01
1006218072	MOSQUERA TORRES LUIS ALB	1006218072	03 A	20200301	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20220404	UN-01
1006287354	MULATO RAMOS VICTOR MANU	1006287354	01 A	20211118	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20211118	UN-01
6525646	MUNOZ ZAPATA GERARDO	6525646	03 A	20200916	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20220919	UN-01
1007223826	MURILLO CEBALLOS ANYI PA	1007223826	02 A	20210713	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	009	20220712	UN-01
1113534784	NARVAEZ HURTADO BRAYAN E	1113534784	01 A	20221109	20230207	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20221109	UN-01
1113527802	NARVAEZ SOLARTE YADIRA A	1113527802	06 A	20220916	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20220916	UN-01
6408344	NAZARIT JHON EDINSON	6408344	02 A	20221208	20230308	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20221208	UN-01
1114896568	NOSCUE ARENAS NARYI MABE	1114896568	01 A	20220413	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	009	20220413	UN-01
1115548464	OLAVE JIMENEZ LUIZ DAVID	1115548464	01 A	20230113	20230413	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20230113	UN-01
1118309750	OREJUELA VIVAS DANIELA	1118309750	02 A	20190901	INDEFIN.	1720,000.00	Q Q	01	1	050202	001	20220927	UN-99
1113533255	CROZCO ECHEVERRI EDGAR S	1113533255	02 A	20201001	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	002	20211005	UN-01
16896632	ORTIZ HINESTROZA AURELIA	16896632	02 A	20200901	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	009	20220909	UN-01

20230209 13:45
URNM2032

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S A
CATALOGO DE BENEFICIARIOS
DATOS DE CONTRATOS
- Resumido-2 -

PAGINA:

EMPRESA : AGROPECUARIA DE OCCIDENTE SA
F.CORTE : 2023/02/09

Alfabetico

Empleado	Apellidos y Nombres	Cedula	Est Ndc Act	Fecha Ingreso	Contrato Hasta	Sueldo Basico	Tipo Nomina	Turno	FT Re La	CCosto	Co.	Vac. Hasta	Proyecto
16866000	OSORIO GUZMAN VICTOR AND	16866000	04 A	20221027	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20221027	UN-01
1114830364	OSORIO-MINA YHON MAGVERI	1114830364	01 A	20230117	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150104	004	20230117	UN-01
1089747907	OSORIO QUINTERO SANTIAGO	1089747907	02 A	20210713	INDEFIN.	2150,000.00	Q Q	01	1	159999	009	20220712	UN-01
29507093	OSPINA BECERRA ROSA MARI	29507093	15 A	20220930	20230329	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	002	20220930	UN-01
1006361354	OSPINA GUEVARA JOHAN STI	1006361354	02 A	20221027	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20221027	UN-01
1114814027	OSPINA GUEVARA DIEGO	1114814027	01 A	20230113	20230413	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20230113	UN-01
76276934	PALOMINO CASTRO EDUAR FE	76276934	02 A	20220301	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	009	20220301	UN-01
96353248	PENA MURCIA ALEIXI	96353248	02 A	20150316	INDEFIN.	1550,000.00	Q Q	01	1	159999	001	20220325	UN-99
94467655	PEREZ LOPEZ JESUS ALBERT	94467655	01 A	20221202	20230302	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20221202	UN-01
16457442	PINEDA CLAVIJO ANDRES FE	16457442	02 A	20151101	INDEFIN.	1720,000.00	Q Q	01	1	050202	001	20221116	UN-99
31904441	PINO ORTIZ MARY LUZ	31904441	01 A	20110216	INDEFIN.	9500,000.00	Q Q	01	1	100101	001	20220215	UN-99
94300763	PULGARIN BETANCOURT ALEX	94300763	01 A	20170601	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	002	20220615	UN-01
66753503	RAMIREZ PEREZ NORALBA	66753503	02 A	20150216	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20220215	UN-01
1113539355	RAMIREZ SEGURA RONAL STE	1113539355	01 A	20220224	20230209	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20220224	UN-01
94467493	RAMIREZ TOLEDO ALEXANDER	94467493	01 A	20220817	20230215	1720,000.00	Q Q	01	1	050202	001	20220817	UN-99
6220849	RAMOS ESCOBAR NORBERTO	6220849	01 A	20050927	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150201	007	20221001	UN-02
1007555560	RIANO GUEVARA JULIAN HER	1007555560	01 A	20230123	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150104	004	20230123	UN-01
94469343	RIASCOS LUIS ALBERTO	94469343	02 A	20200801	INDEFIN.	2550,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20210614	UN-01
16400308	RINCON ARIAS ADIEL ANTON	16400308	02 A	20150216	INDEFIN.	1600,000.00	Q Q	01	1	150201	002	20220215	UN-02
16856466	RIVAS EVER LISIMACO	16856466	01 A	20210823	INDEFIN.	1260,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20210823	UN-01
1104804335	RIVERA CUARAN JHON JAVIE	1104804335	01 A	20220826	20230224	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20220826	UN-01
1006216864	RIVERA MEDINA CARLOS EDU	1006216864	02 A	20220912	20230311	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220912	UN-01
1114819194	RODRIGUEZ MOLINA HECTOR	1114819194	02 A	20191001	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20221008	UN-01
6227304	ROJAS BARONA NESTOR RAUL	6227304	01 A	20060110	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20220110	UN-01
1114814513	ROJAS TENORIO RICARDO	1114814513	02 A	20221011	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20221011	UN-01
16864114	ROJAS ZAPATA DIEGO FERNA	16864114	01 A	20220614	20230502	1450,000.00	Q Q	01	1	150506	001	20220614	UN-04
6390915	ROJAS ZAPATA CARLOS ANDR	6390915	01 A	20230111	20230411	1250,000.00	Q Q	01	1	150503	001	20230111	UN-04
1064491316	SAAC RUIZ JUVENAL	1064491316	02 A	20221014	20230412	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20221014	UN-01
1143845441	SALAZAR MURILLO KAREN EI	1143845441	01 A	20220901	20230228	1280,000.00	Q Q	01	1	050202	001	20220901	UN-99
1113534325	SALCEDO ORDONEZ DUVAN HE	1113534325	15 A	20230102	20230402	1430,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20230102	UN-01
1113513983	SANCHEZ AMEZQUITA JUAN D	1113513983	03 A	20181008	INDEFIN.	2800,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20221009	UN-01
1113540530	SANPEDRO PULGARIN LUIS F	1113540530	01 A	20170810	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150101	002	20220815	UN-01
6395486	SARRIA CALAMBAS BERNARDO	6395486	02 A	20150316	INDEFIN.	1450,000.00	Q Q	01	1	150507	001	20210315	UN-04
10028211	TORRES ESCOBAR JAIME	10028211	04 A	20200217	INDEFIN.	1450,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20220218	UN-01
94468379	TORRES SALGAR DUBERNEY	94468379	01 A	20220718	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20220718	UN-01
1144096018	TORRES YONDA ADRIAN ELIA	1144096018	01 A	20220919	20230328	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	009	20220919	UN-01
76294670	TUQUERRES PARRA RURICO	76294670	02 A	20161101	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	150105	002	20211110	UN-01
16838518	URBANO MONTERO RODRIGO	16838518	01 A	20180409	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20220411	UN-03
16273343	USMA ROJAS MURIEL	16273343	02 A	20151001	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	003	20221005	UN-01
1113658814	VALDERRUTEN CASTRO LEAND	1113658814	02 A	20191001	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150105	002	20211002	UN-01
6625577	VALENCIA ACEVEDO ALEXAND	6625577	04 A	20221027	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150104	004	20221027	UN-01
1113525427	VALENCIA ESCOBAR EDWIN	1113525427	07 A	20221216	20230316	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	002	20221216	UN-01
66929161	VALLECILLA HURTADO ROSA	66929161	02 A	20191001	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	159999	004	20211001	UN-01
94040498	VALLECILLA MONTANO ISRAE	94040498	02 A	20150601	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	150101	002	20220609	UN-01
1113520196	VEGA CONTO FABIAN	1113520196	03 A	20221223	INDEFIN.	1260,000.00	Q Q	01	1	150101	003	20221223	UN-01
94410553	VELASCO CERTUCHE ROBERTO	94410553	02 A	20150701	INDEFIN.	3650,000.00	Q Q	01	1	050202	001	20210218	UN-99

20230209 13:45
 URNM2032

AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S A
 CATALOGO DE BENEFICIARIOS
 DATOS DE CONTRATOS
 - Resumido-2 -

PAGINA:

EMPRESA : AGROPECUARIA DE OCCIDENTE SA
 F.CORTE : 2023/02/09

Alfabetico

Empleado	Apellidos y Nombres	Cedula	Est Ndc Act	Fecha Ingreso	Contrato Hasta	Sueldo Basico	Tipo Nomina	Turno	FT Re	La CCosto	Co.	Vac. Hasta	Proyecto
94306741	VELEZ CORREA EVER	94306741	02 A	20150901	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	100102	001	20220830	UN-99
10485110	VIDAL OREJUELA ELICEDEC	10485110	02 A	20150216	INDEFIN.	1210,000.00	Q Q	01	1	150105	004	20220215	UN-01
1007685792	VIDAL OSPINA GUSTAVO AND	1007685792	01 A	20230123	20230423	1160,000.00	Q Q	01	1	150104	004	20230123	UN-01
1114895550	VILLA URRUTIA JHON ALEX	1114895550	01 A	20210823	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	009	20220823	UN-01
1060237556	YACE YACE LUIS EYNAR	1060237556	01 A	20220620	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20220620	UN-03
1060239749	YACE YACE CARLOS ANDRES	1060239749	01 A	20230114	20230413	1200,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20230114	UN-03
1116726158	YUCUMA MONTILLA LUZ ADRI	1116726158	01 A	20220706	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20220706	UN-01
1061812523	ZAMBRANO VALENCIA LEIDY	1061812523	02 A	20200101	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	150102	003	20211230	UN-01
1112129374	ZAPATA VILLA JORGE JONIE	1112129374	02 A	20150216	INDEFIN.	1660,000.00	Q Q	01	1	150104	004	20220305	UN-01
1094957411	ZUNIGA RODRIGUEZ RUBEN D	1094957411	02 A	20191001	INDEFIN.	1160,000.00	Q Q	01	1	150301	010	20210930	UN-01
TOTALES GENERALES		EMPLEADOS	-->	148 SUELDOS	-->	230,040,000.00	SUELDO PROMEDIO	-->	1,554,324.00				

** FIN LISTADO **

CODIGO: 121.35 VERSIÓN: 02 PAGINA: 1 DE 3	República de Colombia Departamento del Valle del Cauca Municipio de Restrepo	 MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE
	Secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo Desarrollo Urbanístico PQRS	

Restrepo Valle, abril 04 de 2022

Señor

DANIEL CORTES PINO

Representante Legal

Agropecuaria de Occidente S.A.

Tel. 4304401

Correo electrónico recepcion@agropecuariadeoccidente.com

Cordial saludo,

REF: Respuesta derecho de petición, con radicado No.1260.

Dando respuesta a su derecho de petición me permito manifestar lo siguiente:

Al punto 1. Teniendo en cuenta que para el predio denominado ARAUCA, con matrícula inmobiliaria No. 370-333333 y ficha catastral No. 0001000600131000, se expidió el día 18 de marzo de 2021, el concepto de uso de suelo No. 057, a petición del propietario del predio en su momento, señor Oscar Maya Ruiz, quien diligenció el respectivo formulario de solicitud; concepto del cual usted tiene una copia y requiere nuevamente le otorguemos el concepto de uso de suelo para dicho predio, me permito adjuntar el formato de solicitud, el cual debe estar diligenciado en todos sus campos, describiendo las actividades a desarrollar en el predio.

Al punto 2. anexo copia de la resolución 0529 de fecha mayo 28 de 2013, contenida en 35 folios, donde aparecen los polígonos de áreas susceptibles de sustracción; las coordenadas y vértices que conforman el polígono donde se realizó la sustracción se pueden observar en la imagen siguiente.



Carrera 11 No. 9-47 Teléfonos 2521198-2522760-2521173

Código Postal: 760540

urbanistica@restrepovalle.gov.co

www.restrepo-valle.gov.co

CODIGO: 121.35 VERSIÓN: 02 PAGINA: 3 DE 3	República de Colombia Departamento del Valle del Cauca Municipio de Restrepo	 MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE
	Secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo Desarrollo Urbanístico PQRS	

UNIDAD	Áreas de producción agropecuaria
DESCRIPCION	Zona de cultivos permanentes y semipermanentes.
USO PRINCIPAL	Agropecuario no mecanizado en áreas con pendientes mayores al 7%.
USO COMPLEMENTARIO	Áreas Forestales Productoras Protectoras.
USO RESTRINGIDO	Ecoturismo, Investigación Controlada.
USO PROHIBIDO	Explotación de especies en vía de extinción.

Como quiera que el señor Maya en su momento no relaciona el detalle de la actividad y conocido de tradición que este predio ha sido de actividad ganadera se emitió el concepto No. 057; cuya descripción de estos conceptos se encuentran en las páginas 65 y 66 del EOT vigente, las cuales se anexan.

Es de anotar que **El concepto de uso de suelo no debe entenderse como un permiso;** Como su nombre lo indica es tan solo un concepto en el cual la administración municipal informa la actividad que puede desarrollarse en un área determinada.

En el parágrafo 3 del artículo 235 del EOT, establece que los usos pecuarios, tales como porcícolas y avícolas, deberán establecer un aislamiento de 500 metros mínimo, desde cualquier vivienda, parcela o equipamiento colectivo de cualquier orden, en asentamientos dispersos y de 1000 metros en asentamientos concentrados.

Así mismo deberán tramitar los respectivos permisos ambientales ante la CVC y el concepto de Bioseguridad ante el ICA.

Cabe anotar que el Municipio de Restrepo hace parte de la Reserva Forestal del pacífico, desde el año 1959, información que es asequible de consulta; no obstante, la administración municipal ha realizado ante el Ministerio petición para que se realice un ajuste a esta ley, teniendo en cuenta que en su mayoría el área rural del Municipio es de vocación agropecuaria.

Atentamente,



JHONNY FERNANDO CARDONA VELAZCO
 Sec. Planeación, Vivienda y Desarrollo

Elaboró: Luz Bianey Rengifo, Técnico Operativo SPVD-
 Revisó: Abogada Derling Giraldo Asesora Jurídica del Municipio _____

Carrera 11 No. 9-47 Teléfonos 2521198-2522760-2521173
 Código Postal: 760540
urbanistica@restrepovalle.gov.co
www.restrepo-valle.gov.co

De: Myriam Villamil Morales <mvillamil@segurosmondial.com.co>

Fecha: 7 de febrero de 2023, 8:46:58 a.m. COT

Para: latorre-echeverri@hotmail.com, Maria Claudia Bejarano Molina
<mcbejarano@segurosmondial.com.co>

Asunto: RE: GJ-00071526 Solicitud expedición caución judicial

Buenos dias, dado que es un artículo de alto riesgo para su validación requerimos la siguiente información:

- Demanda inicial del proceso
- Contestación de la demanda o Argumentos de defensa.
- Información financiera del tomador : Balance al cierre del 2021 con las notas y cámara de comercio vigente , copia cedula del representante legal.

Por el tipo de riesgo es importante señalar que la Compañía solicitará a cambio de asumir el riesgo la firma de un pagaré en blanco cerrado a la póliza junto con su carta de instrucciones y la constitución de un encargo fiduciario que oscila entre el 70 o 80% del valor asegurado, mismo que se definirá una vez se conozca el riesgo en su totalidad

Myriam Villamil Morales
Suscriptor senior Judiciales Seguros Mundial



(+571) 2855600 Ext. 1331

(+57)



Calle 33 No. 6B - 24

Bogotá, Colombia



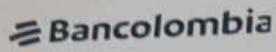
judiciales@segurosmondial.com.co



www.facebook.com/SegurosMundial

twitter.com/SegurosMundial

www.segurosmondial.com.co



08 de febrero de 2023

Señor(a)
AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.
Ciudad

ASUNTO: INFORMACIÓN DEPÓSITO JUDICIAL

Bancolombia le informa que procedió con la atención de una medida de embargo, consignando los recursos bajo los siguientes términos:

Oficio:	040	
Proceso:	20220029200	
Entidad:	JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL CALI	
Demandante:	SORAYA MAYA BEDOYA Y OTROS	CC Ó
	NIT:3125812	
Demandado:	AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.	CC Ó
NIT:805023628		

BANCO DONDE SE DEPOSITARON LOS RECURSOS	NÚMERO CUENTA DEPÓSITO JUDICIAL	VALOR DEPOSITADO	FECHA DE CONSIGNACIÓN (DD/MM/AAAA)
Banco Agrario	760012031010	\$ 1,352,968,827.77	07 de febrero de 2023

Atentamente,

EQUIPO BANCOLOMBIA

Señor

**JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI.
E.S.D.**

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DECLARATIVO.

DEMANDANTE: AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.
NIT. 805.023.628-4

DEMANDADOS: OSCAR MAYA RUIZ.
CC. 94.377.048.
LUZ MARIA BEDOYA LLANOS.
CC. 31.258.121.
SORAYA MAYA BEDOYA.
CC. 38.555.095.

RADICACION: 2022-00187.

ASUNTO: CORRECCION, ACLARACION Y REFORMA DE LA
DEMANDA. ART. 93 CGP

MARIO ANDRES TORO COBO, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.516.927 de Cali, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No.224.169, del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder especial amplio y suficiente conferido por el señor **DANIEL CORTES PINO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.144.052.624, actuando en nombre y representación de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A;** respetuosamente, conforme a lo consagrado en el artículo 93 del CGP, corrijo, aclaro y reformo la demanda de la referencia, al corregir el hecho octavo del libelo, la solicitud de testimonios e incluir la solicitud de otros testimonios, solicitar pruebas de oficio, ingresar como medio de prueba el dictamen pericial -avaluó comercial realizado por la sociedad **PROPAR COLOMBIA SAS** con NIT.901.012.030-1 sobre el bien inmueble denominado **LA ARAUCA** registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-333333 de la ORIP de Santiago de Cali, se solicite termino para aportar dictamen pericial sobre el saneamiento, se aporte la escritura pública No. 5082 de 2013 Otorgada en la Notaria 3ª de Cali, aclarara la pretensión subsidiaria número 1 y se anexa la pretensiones subsidiarias Nos. 5, 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.9, 5.1.10 y 5.1.11. En consecuencia, conforme al numeral 3 del artículo del CGP anteriormente referenciado, me permito presentar la siguiente reforma de la demanda integrada en un solo escrito, así.

MARIO ANDRES TORO COBO, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad,

identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.516.927 de Cali, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No.224.169, del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder especial amplio y suficiente conferido por el señor **DANIEL CORTES PINO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.144.052.624, actuando en nombre y representación de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, con número de identificación tributaria (NIT) 805.023.628-4, lo cual acredito con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali; mediante el presente escrito, formulo **PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE ACCION DE NULIDAD O RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, DE CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA**, en contra de los señores **OSCAR MAYA RUIZ**, identificado con la cedula de Ciudadanía número 94.377.048, la señora **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS**, identificada con la cedula de Ciudadanía número 31.258.121 y la señora **SORAYA MAYA BEDOYA**, identificada con la cedula de Ciudadanía número 38.555.095; con base en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado el día 21 de septiembre de 2021, del **CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA** que lo perfecciono el día 15 de diciembre de 2021, mediante la escritura pública No. 1020, otorgada en la Notaria Dieciséis del circulo de Cali, sobre el bien inmueble denominado **LA ARAUCA**, ubicado en el sitio conocido como ALTAMIRA Vereda CALIMITA jurisdicción del municipio de RESTREPO (VALLE).

I. PARTES.

DEMANDANTE: **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, con NIT. 805.023.628-4, domiciliada en la Calle 52 No. 1B- 160 local 207 de la ciudad de Cali y correo electrónico recepcion@agropecuariadeoccidente.com

DEMANDADOS: **OSCAR MAYA RUIZ**, con CC. 94.377.048, con domicilio contractual ubicado en la calle 8 No. 6-80 Oficina 202 de la ciudad de Cali y correo electrónico oscarmaya@hotmail.com

LUZ MARIA BEDOYA LLANOS, con CC. 31.258.121, con domicilio en la Calle 8 No. 6 -80 barrio Santa Bárbara de la ciudad de Cali y correo electrónico proveedores@interdrogas.com

SORAYA MAYA BEDOYA, con CC. 38.555.095, con domicilio en la Calle 8 No. 6 -80 de la ciudad de Cali y correo electrónico interdrogas@hotmail.com

II. HECHOS

PRIMERO: La sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** tiene como objeto social principal la explotación económica de la industria agropecuaria en todas sus formas y modalidades, específicamente producción pecuaria, cría levante, ceba y comercialización especializada de ganado porcino (Ver objeto social – folio 6 del archivo de anexos y pruebas).

SEGUNDO: Con base en el objeto social relacionado en el hecho anterior, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, se encontraba interesada en la compra de un predio rural, para el desarrollo de un proyecto de producción de ganado porcino a gran escala, por lo que el ingeniero **ALBERTO RICO FRANCO** al enterarse de nuestro interés, por parte del zootecnista **DIEGO FERNANDO CAMPO VELEZ**, le ofreció al representante legal de la sociedad, señor **DANIEL CORTES PINO**, contactarlo con diferentes propietarios de predios rurales que se encontraban a la venta, entre otros, el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, quien se encontraba vendiendo la granja denominada **LA ARAUCA**, ubicada en el sitio conocido como Altamira Vereda Calimita, jurisdicción del municipio de Restrepo (Valle), bajo el entendido que de realizarse el negocio sería el vendedor quien asumiría el pago de la comisión por la venta de dicho inmueble a favor del señor **RICO FRANCO**.

TERCERO: Conforme al ofrecimiento realizado por el ingeniero **ALBERTO RICO FRANCO** al señor **DANIEL CORTES PINO**, este último, inicialmente envía al zootecnista de la sociedad demandante, señor **DIEGO FERNANDO CAMPO VELEZ** y al mencionado ingeniero **RICO FRANCO**, quienes eran los profesionales que llevarían a cabo la ejecución del proyecto mencionado en el hecho segundo, para que realicen visita a la finca **LA ARAUCA**, el día 02 de febrero de 2021, los cuales fueron atendidos por el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, con el fin de recorrerla, verificar que el predio fuera apto para el desarrollo del proyecto, conocer el precio y realizar el primer acercamiento. Objetivo que fue atendido por los emisarios del señor **CORTES PINO**.

CUARTO: Una vez realizada la visita mencionada en el hecho anterior, el señor **CORTES PINO** es informado por parte de los dos profesionales anteriormente mencionados que, la finca **LA ARAUCA** tiene una extensión aproximada de 100 hectáreas o 156 plazas; de las cuales 75 hectáreas se encuentran siendo explotadas en ganadería al momento de la visita, 25 hectáreas se encuentran en bosques y/o guaduales protegidos por la CVC, que hay terrenos acordes para el desarrollo del proyecto y otros no por sus pendientes y que el señor **OSCAR MAYA RUIZ** fue informado del proyecto que se desarrollaría en este predio, por lo que se comprometió a solicitar el uso del suelo, con el fin de que los posibles compradores pudieran verificar que la granja no se encontrara como reserva forestal protegida – Ley 2ª de 1959, su viabilidad para la explotación agropecuaria y por último, se le informa al señor **CORTES**

PINO que el precio pretendido por el señor **MAYA RUIZ** es equivalente a la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) por plaza.

QUINTO: Una vez conocida la información mencionada en el hecho anterior por el señor **CORTES PINO**, este decide seguir buscando más predios en la región, dado que el precio de este inmueble le parece muy elevado para las características y ubicación del mismo, pero debido a que los usos del suelo de los de los predios que visitaba describían que su uso principal era forestal – protector o presentaban limitaciones al dominio por encontrarse como reserva forestal conforme a la Ley 2ª de 1959 o que su explotación era maderera bajo algunas restricciones (Ver folios 60, 61,62 y 63 anexos como prueba); el señor **CORTES PINO** decide visitar la finca **LA ARAUCA** en compañía del ingeniero **RICO FRANCO** y el zootecnista **CAMPO VELEZ**, el día 16 de abril de 2021, con el fin de constatar la información recibida; siendo atendidos por el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, quien los lleva a realizar el recorrido por la totalidad del predio.

SEXTO: Realizando el recorrido de la finca mencionado en el hecho anterior, el señor **CORTES PINO** constata la veracidad de la información suministrada sobre el predio descrita en el hecho cuarto, por lo que le manifiesta directamente al señor **MAYA RUIZ** el objeto de la compra del predio y su interés por el mismo, pero que debido a que el precio pedido lo encontraba muy alto y a que la compra la realizaría era la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** a la cual él representa, le solicitaba realizar otra visita en compañía de su socio, el día 29 de abril de 2021, a lo que el señor **MAYA RUIZ** manifestó su disposición para ello.

SEPTIMO: El día 29 de abril de 2021, visitaron la finca los señores **NESTOR ANDRES CORTES PINO**, **DANIEL CORTES PINO**, **ALBERTO RICO FRANCO** y **DIEGO FERNANDO CAMPO VELEZ**, los cuales fueron atendidos nuevamente por el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, quien suministro copia del uso del suelo del predio No. 057 del 18 de marzo de 2021, les realizó recorrido por la totalidad de la extensión de terreno de la finca, es nuevamente receptor del objeto de la compra del predio y de la forma en que se planeaba el desarrollo del proyecto en caso de una negociación, por parte de los señores **CORTES PINO** y sus acompañantes **RICO FRANCO** y **CAMPO VELEZ**.

OCTAVO: los señores **CORTES PINO**, en consecuencia, a que al realizar el recorrido de la finca mencionado en el hecho anterior, pudieron corroborar que la actividad de ganadería se desarrollaba en un 75% del área del predio, que el uso del suelo No. 057 certifica que su uso principal es el agropecuario en pendientes mayores al 7% y certifica que el predio se encuentra sustraído de la ley 2ª de 1959 (ver folio 57 del archivo de pruebas), concluyen que la finca **LA ARAUCA** poseía terrenos con relieve apto para desarrollar su proyecto y que la extensión de

área sobrante podría continuar en explotación de ganado vacuno, tal y como lo venía haciendo el señor **MAYA RUIZ**. En consecuencia, empiezan las negociaciones pertinentes para fijar el precio.

NOVENO: Dada la decisión de los accionistas de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, después de múltiples visitas a la finca en diferentes oportunidades a las ya mencionadas y de múltiples conversaciones entre el señor **OSCAR MAYA RUIZ** y el señor **DANIEL CORTES PINO**, las partes acuerdan como precio del inmueble una suma equivalente a **DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$19.637.000)** cada plaza a cuerpo cierto, debido al área que se encuentra en bosques (25hectareas), la irregularidad del terreno en algunas zonas y a la no elaboración de planos encaminados a medir el área, para un total de **TRES MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.075.000.000.00)**, los cuales se pagarían así: una suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000)** a la firma del contrato de promesa de compraventa, para realizar pago de la obligación hipotecaria a favor del Banco Agrario, la suma de **MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$1.925.000.000)** a la firma de la escritura pública que perfeccionara el contrato de promesa de compraventa y la suma de **MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000)**, para pagar el día 23 de mayo de 2022, constituyéndose para garantizar esta obligación una hipoteca abierta en primer grado a favor de los vendedores, sobre el inmueble objeto de la compraventa y se firma pagare No. 0115.

DECIMO: Descrito el anterior acuerdo económico, se solicitó por parte del señor **DANIEL CORTES PINO** al señor **OSCAR MAYA RUIZ**, le suministrara la documentación necesaria para realizar el estudio de títulos, corroborar la actividad económica permitida en la finca, la ausencia de limitaciones al dominio y la elaboración del contrato de promesa de compraventa, por lo que el señor **MAYA RUIZ**, el día 19 de agosto de 2021, le hace entrega al suscrito nuevamente del Concepto de uso del suelo No. 057, copia de la cedula de ciudadanía 94.377.048, poder otorgado por la propietaria **LUZ MARÍA BEDOYA**, CD con plano de la finca, copia de formato de estudio de títulos realizado por el Banco Agrario, escrituras públicas números 423,177,378,290,3634 y 809 que hacen parte de la tradición del predio (ver acta de entrega a folio 19 anexo como prueba). No obstante, a falta del certificado de tradición, la escritura de adquisición y otros, el suscrito procedió a obtener tales documentos, para realizar el mencionado estudio de títulos, corroborar la ausencia de limitaciones al dominio registradas en su folio de matrícula inmobiliaria o mencionadas en las escrituras públicas y la elaboración del contrato de promesa de compraventa.

DECIMO PRIMERO: Obtenida la documentación mencionada en el hecho anterior, se pudo certificar que, las personas que ostentan el derecho de dominio y posesión de la finca **LA ARAUCA** eran los señores **OSCAR MAYA RUIZ**, **SORAYA MAYA BEDOYA** y **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS**, quienes adquirieron este inmueble por compraventa realizada

al señor **FERNANDO NAVIA GALVEZ**, el día 18 de diciembre de 2013, por valor de \$425.000.000, en títulos aparece que la finca tiene una extensión de 100 hectáreas 2.800 metros cuadrados, **el uso del suelo principal de la finca LA ARAUCA es el agropecuario no mecanizado en áreas con pendientes mayores al 7%, el predio se encuentra dentro de las áreas sustraídas de la ley 2 de 1959, la finca no presenta limitaciones al dominio ni gravámenes registrados en su folio de matrícula inmobiliaria a excepción de la hipoteca a favor del Banco Agrario, la finca viene siendo explotada en un 75% de toda su extensión en ganadería y que el otro 25% se encuentra en bosques protegidos por la CVC.**

DECIMO SEGUNDO: Obtenida la información anteriormente descrita por parte de los señores **CORTES PINO**, el día 21 de septiembre de 2021, en las instalaciones de la Notaria Dieciséis (16) del Circulo de Cali, se procedió a firmar contrato de promesa de compraventa del bien inmueble denominado **LA ARAUCA**, por parte del señor **DANIEL CORTES PINO** en representación de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** y el señor **OSCAR MAYA RUIZ** en nombre propio y en nombre y representación de las señoras **SORAYA MAYA BEDOYA** y **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS**, conforme a las condiciones contractuales descritas en hechos anteriores y aseverando **LOS PROMITENTES VENDEDORES** en la cláusula segunda de este contrato que, el predio objeto de la promesa de compraventa **se encuentra libre de todo gravamen y limitación al dominio** a excepción de la hipoteca a favor del Banco Agrario (Ver clausula segunda y parágrafo del contrato de promesa de compraventa obrantes a folios 24 y 25 del archivo de anexos y pruebas).

DECIMO TERCERO: En vista de las buenas relaciones comerciales entre las partes, el señor **DANIEL CORTES PINO** en nombre de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, decide realizar compra de algunas cabezas de ganado que el señor **MAYA RUIZ** engordaba y/o producía en la finca **LA ARAUCA** (Ver folios 138 y 139 anexos como prueba).

DECIMO CUARTO: Los días 16 de noviembre y 13 de diciembre de 2021, se celebraron otro si al contrato de promesa de compraventa mencionado en el hecho decimo segundo, con el fin de modificar la fecha de la firma de la escritura pública que lo perfecciona, la fecha de pago programada para este día y la de entrega del predio, debido a que aún no se encontraba debidamente registrada la cancelación de la hipoteca en favor del Banco Agrario mencionada en el hecho noveno (Ver folios 31 al 37 anexos como prueba).

DECIMO QUINTO: El día 15 de diciembre de 2021, se firma la escritura pública No. 1020, en la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, que perfecciona el contrato de promesa de compraventa del inmueble denominado finca **LA ARAUCA**, en la cual los vendedores afirman

en la cláusula quinta de este contrato que, el predio no posee ninguna limitación al dominio y se obligan a salir al saneamiento (Ver clausula quinta a folio 42 anexo como prueba). A pesar de haber tenido conocimiento que el inmueble hace parte de la reserva forestal del pacifico conforme a la Ley 2ª de 1959, ya que en oficio de la CVC No. 0761-892472021 del 05 de octubre de 2021 y recibido por el señor **MAYA RUIZ** el día 19 de octubre hogaño, se le informa sobre esta limitación al dominio (Ver folios 81 y 82 anexos como prueba). El mismo día, el señor **MAYA RUIZ** ocultando esta limitación al dominio, realiza la entrega del inmueble y a su vez la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** realiza el pago de \$1.925.000.000, en varios cheques girados de sus cuentas corrientes.

DECIMO SEXTO: El día 16 de febrero de 2022, encontrándose los señores **CORTES PINO** en compañía del zootecnista **CAMPO VELEZ** y del funcionario de la CVC señor **SAMIR CHAVARRO**, en la finca **LA ARAUCA**, con el objeto de obtener las concesiones de aguas, conforme al uso del suelo No. 057 entregado por el señor **MAYA RUIZ**, para el desarrollo del proyecto; este funcionario les manifiesta que acaba de consultar el predio en un portal denominado GEOCVC y pudo constatar que el predio se encuentra inmerso como reserva forestal en Ley 2 de 1959, por lo que esta circunstancia le impide iniciar el trámite de concesión de aguas objeto de su visita. Información que sorprende a los señores **CORTES PINO**, dado que el predio estaba siendo explotado en ganadería, que el uso del suelo describe que este inmueble fue sustraído de esta ley y su uso principal es el Agropecuario no mecanizado en pendientes mayores al 7%. En consecuencia, de forma inmediata se dirigen a la oficina de planeación del Municipio de Restrepo en busca de una explicación sobre esta información consignada en este documento, pero lo que manifiesta un funcionario de esta dependencia es que el documento es original, pero desconocen las razones del contenido de este documento.

DECIMO SEPTIMO: Conforme a la información suministrada por el señor **SAMIR CHAVARRO**, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** procede a solicitar nuevamente un uso del suelo, retirar y posteriormente, vender el ganado que se encuentra en el área inmersa en ley 2ª de 1959, con el fin de evitar sanciones ambientales por parte de la CVC y convocan al señor **MAYA RUIZ** a una reunión el día 21 de febrero de 2022, en la sede administrativa de la sociedad, con el fin de que nos brindará una explicación y solución de lo informado por el funcionario de la CVC, conforme a la manifestación y obligación de salir al saneamiento, solicitarle la suspensión del cobro de los cheques Nos. 4398 por valor de \$120.000.000, 4405 por valor de \$50.000.000 y 4407 por valor de \$200.000.000 respectivamente, girados a nombre de la señora **SORAYA BEDOYA MAYA** el primero y a su nombre el segundo y el tercero, por concepto de pago del precio de venta del bien inmueble que a la fecha de la reunión no habían sido cobrados y buscar reunirnos con el director de planeación municipal de Restrepo señor **JHONNY FERNANDO CARDONA VELAZCO**, quien emitió este concepto de uso del suelo, con fin de obtener información acerca de las razones por las cuales consigno la información descrita en el uso del suelo No.

057, emitido el día 18 de marzo de 2021 y por último, formalizar un documento acordando el aplazamiento del pago de la suma de los mil millones de pesos (\$1.000.000.000) programado para el día 23 de mayo de 2022, hasta tanto no se llegue a un acuerdo entre las partes frente a esta limitación al dominio o los vendedores cumplan con su obligación de sanear el inmueble. Solicitudes a las que inicialmente el señor **MAYA RUIZ**, manifiesta que, la reunión con señor **CARDONA VELAZCO** no tiene objeto porque este señor es un “torcido”, pero que hará las gestiones pertinentes para ello, frente al cobro de los cheques y la elaboración del documento para suspender o aplazar el pago programado para el día 23 de mayo de 2022, asevera que no existe ningún problema, por lo que le manifiesta al suscrito, elaborarlo y vernos el día 24 de febrero de 2022, en la Notaria 16 de Cali, para firmarlo y autenticarlo.

DECIMO OCTAVO: El día 23 de febrero de 2022, el suscrito le realiza una llamada al señor **MAYA RUIZ**, para que por favor realizara los poderes de las señoras **SORAYA MAYA BEDOYA** y **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS**, con el fin de que se encontrara legitimado para firmar el documento que aplazaba el pago programado para el día 23 de mayo de 2022 hasta que se aclarara o solucionara la limitación al dominio ya mencionada, pero el señor **MAYA RUIZ** manifiesta que no firmará este documento y que desea realizar una reunión el día 01 de marzo de 2022, con su abogado en la calle 8 No. 6-80 Oficina 202 de la ciudad de Cali.

DECIMO NOVENO: El día 01 de marzo de 2022, en la reunión mencionada en el hecho anterior, el señor **MAYA RUIZ** manifestó que él también desconocía que la finca **LA ARAUCA** se encontraba inmersa en la ley 2a de 1959 y que realizaría las gestiones pertinentes ante la CVC para que la granja fuera sustraída de dicha limitación. No obstante, se le reitero la solicitud del no cobro de los cheques y aplazamiento del pago programada para el día 23 de mayo de 2022, pero no brindo respuesta alguna; por tal razón, el señor **DANIEL CORTES PINO** envía estas solicitudes por escrito a la dirección de notificación, correo electrónico y WhatsApp suministrada contractualmente por el señor **MAYA RUIZ** (Ver carta y guía a folios 93 y 94 anexas como prueba).

VIGESIMO: El señor **MAYA RUIZ** hace caso omiso a las solicitudes realizadas por el señor **CORTES PINO**, cobra los cheques y allega carta afirmando desconocer el objeto de la compra de la finca y aseverando que, el señor **CORTES PINO** estaba era interesado en continuar con la actividad de ganadería que él desarrollaba en la finca y que la CVC nunca ha realizado un llamado de atención o sanción por realizar esta actividad (ver respuesta del señor **MAYA RUIZ** a folios 95 y 96 anexas como prueba). Por lo anterior, es oportuno precisar que, la actividad de la ganadería no se encuentra permitida dentro del área de la finca que se encuentra inmersa en ley 2ª de 1959; por tal razón, podemos aseverar que, el señor **MAYA RUIZ**, estaría desarrollando la actividad de ganadería de forma ilícita al vulnerar la mencionada ley y posiblemente, para llevar al error al señor **CORTES PINO**.

VIGESIMO PRIMERO: El día 24 de marzo de 2022, el señor **CORTES PINO** en representación de la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, nuevamente envía escrito al señor **MAYA RUIZ** manifestándole su intención de cumplir con sus obligaciones contractuales y solicitándole que cumplan con las que les corresponden en su calidad de vendedores, especialmente a lo consagrado en cláusula quinta del contrato de compraventa y concerniente a la manifestación de la no existencia de limitaciones al dominio y su obligación de salir al saneamiento., a pesar de haber tenido conocimiento de dicha limitación con anterioridad a su firma, tal y como lo narre en el hecho décimo quinto, pero a la fecha de presentación de esta demanda aún no han dado respuesta alguna de su cumplimiento o han manifestado su intención de hacerlo (Ver folios 97, 98, 99 y 100 anexos como prueba).

VIGESIMO SEGUNDO: En vista de la renuencia a llegar a un acuerdo y a la omisión por parte del señor **MAYA RUIZ** de no cumplir con el saneamiento del inmueble; se envía a la CVC, planeación Municipal y al Ministerio del Medio Ambiente, derechos de petición solicitando información y documentación, acerca de la cantidad de área del predio que se encontraba como reserva forestal conforme a la ley 2ª de 1959, la totalidad de documentos dirigidos al señor **MAYA RUIZ** que conciernan al predio **LA ARAUCA**, información acerca de los soportes administrativos, jurídicos y/o legales que se tuvieron para certificar en el uso del suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021, se expidiera nuevamente el uso del suelo y se suministrara certificación correspondiente acerca del área y polígonos del predio que se encuentran inmersos en esta ley, respectivamente.

VIGESIMO TERCERO: Frente a los derechos de petición mencionados en el hecho anterior, se obtuvo la siguiente información:

La CVC responde el primer derecho de petición con radicación 0761-313842022, aseverando que en el aplicativo ARQ de este organismo se verifica la existencia de dos (02) oficios dirigidos al señor **OSCAR MAYA RUIZ**, el primero con numero de radicación 0761-22075(2)-2015 del 25 de mayo de 2015, en el que se hace referencia a una restauración y conservación de franjas forestales protectoras de afloramientos hídricos y el segundo oficio, con radicación 0761-892472021 de 5 de octubre de 2021, en el cual se le da una respuesta del área de bosque y **se le informa que el predio hace parte de la reserva forestal del pacifico conforme a lo estipulado en la ley 2ª de 1959** (Ver oficios obrantes a folios 79 al 84 anexos como prueba). Información que el señor **MAYA RUIZ** ocultó al celebrar los otro si y firma de la escritura que protocoliza el contrato de promesa de compraventa celebrados los días 16 de noviembre, 13 y 15 de diciembre de 2021, respectivamente; además de consentir y asentar con su firma en su propio nombre y en nombre de las otras dos propietarias en la cláusula quinta de este mismo contrato que, la finca **LA ARAUCA** se encontraba libre de cualquier limitación al dominio, a pesar de la advertencia de las implicaciones penales y civiles que este instrumento público consagra en el acápite de autorizaciones (Ver folios 42 y 46, respectivamente).

En respuesta al segundo derecho de petición dirigido a la CVC, con radicación 0761-313972022, esta corporación responde que, “Consultado el sistema de información Geográfico de la CVC – GEOCVC, se pudo establecer que aproximadamente el 69.4% del área total del predio, es afectada como zona de Reserva Forestal del Pacífico, conforme a lo establecido en la resolución MADS 1926 de 2013 “ Por la cual se adopta la zonificación y el ordenamiento de la Reserva Forestal del Pacífico establecida en la Ley 2 de 1959 y se toman otras determinaciones. Finalmente menciona que la Ley 2 de 1959 es norma de superior jerarquía comparado con el EOT del municipio de Restrepo (Ver respuesta a folios 84 a los 86 anexos como prueba).

Frente al derecho de petición presentado el día 04 de marzo de 2022 ante la secretaria de Planeación Municipal de Restrepo, esta secretaria asevera haber dado este uso del suelo con base al mapa denominado propuesta de zonificación R-17 del EOT vigente a la fecha de expedición del concepto No. 057 y que como el señor MAYA no relaciono el detalle de la actividad y conocido de tradición que el predio es de explotación ganadera se emitió este concepto de uso del suelo No. 057 (Ver respuestas obrantes a folios 108 al 111 anexos como prueba).

Frente al derecho de petición impetrado el día 13 de mayo de 2022, la secretaria de Planeación, vivienda y desarrollo, a la fecha de presentación de esta demanda, no ha dado respuesta a la documentación e información solicitada.

Por otra parte, la Secretaria de Planeación, Vivienda y desarrollo, expide uso del suelo No. 134 del 22/04/2022, que comparado con el uso del suelo No. 057 del 18 de marzo de 2021 y que sirvió para lograr el consentimiento de mi representada en la compra del inmueble, se encuentran las siguientes diferencias:

- El uso del No. 057 certifica que el predio se encuentra incluido dentro de las áreas sustraídas del Municipio, de acuerdo a las resoluciones 529 de 2013 y 0787 de 2016, mientras que el uso del suelo No. 134 certifica que el predio se encuentra en un traslape sustraído de la reserva forestal del Pacífico conforme a las anteriores Resoluciones, pero que para desarrollar la actividad de ganadería en esta área deberá tener en cuenta los lineamientos del artículo 3 de la Resolución 529 de 2013 (Incisos 1,2,7,11 y 13), además de certificar que el predio posee un área no sustraída de esta reserva forestal.
- El uso del suelo 057 certifica que la unidad obedece a áreas de producción agropecuaria sin restricción alguna y el uso No. 134 no habla de unidad, pero certifica que es zona de reserva forestal.
- El uso del suelo No. 057 certifica que el uso principal es Agropecuario y el uso de suelo No. 134 certifica que el uso principal es el contemplado en el literal D

del artículo 179 del acuerdo municipal 003 de 2022 (reconversión de la producción agrícola y pecuaria existentes hacia esquemas de producción sostenibles, que sean compatibles con las características biofísicas de este tipo de zona).

NOTA: Ver uso del suelo No. 57 obrante a folio 57 y Uso del suelo No. 134 a folios 58 y 59 anexos como prueba.

Frente al derecho de petición incoado al Ministerio del Medio Ambiente, este Ministerio nos certifica que el área del predio inmersa como reserva forestal del pacífico – Ley 2ª de 1959 es igual a 54.132 Has y el área sustraída de esta ley es equivalente a 41.795 Has. No obstante, es oportuno aclararle al despacho que, del área sustraída hay 16.512 Has en bosques protegidos por la CVC, que si bien es cierto ya eran conocidas por mi representados y que hacen parte de las 25 Hectáreas mencionadas en el hecho cuarto, no es menos cierto que el ocultamiento de esta limitación al dominio redujo el área de explotación agropecuaria de 75 Has ofrecidas por el señor **MAYA RUIZ** a 25.283 Has, tal y como se puede observar en el plano de áreas y porcentajes anexo a la presente demanda (Respuesta Min ambiente a folios 116 a 119 y plano a folio 120 anexos como prueba).

VIGESIMO CUARTO: El día 09 de mayo de 2022, el señor **MAYA RUIZ**, allega comunicado al domicilio de mi representada, en el cual menciona que en cumplimiento al inciso tercero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa y así mismo, conforme a lo contenido en la cláusula cuarta de la Escritura pública número 1020 del 15 de diciembre de 2021, relaciona la forma en que debe ir distribuidos los valores de los cheques en cumplimiento del pago de los mil millones de pesos (\$1.000.000.000), programados para el día 23 de mayo de 2022 y del cual se constituyó hipoteca sobre el bien inmueble objeto del contrato de compraventa (Ver carta a folios 121 y 122 anexas como prueba).

VIGESIMO QUINTO: El día 23 de mayo de 2022, se esperó a que los Vendedores fueran a recoger los cheques objeto del pago mencionado en el hecho anterior y procediéramos a firmar la escritura pública de cancelación de este gravamen en la Notaria 16 del Circulo de Cali, conforme a lo estipulado en el Parágrafo Primero de la Cláusula Cuarta del contrato de Promesa de Compraventa, a la forma cómo se celebró el contrato de promesa y de compraventa, pero estos vendedores no se presentaron este día, por lo que mediante misiva enviada en las 5:00 pm de este mismo día, a los correos electrónicos de estas personas y a su domicilio contractual, se les informa que en la oficina de mi representada se encuentran los cheques, que los documentos que le corresponde presentar a los compradores ya se encuentran en la Notaria (Ver carta anexa a folio 125) y se les insta a cumplir a cabalidad con su obligación de presentar la documentación que le corresponde ante esta Notaria, para el otorgamiento del instrumento público que materializa la cancelación de dicho gravamen (Ver carta a folios 124 y 125 anexos como prueba).

VIGESIMO SEXTO: El día 26 de mayo de 2022, se recibe carta del señor OSCAR MAYA RUIZ, cambiando las condiciones de giro de los cheques; al solicitar extemporáneamente que se le realice el pago de la suma de MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000) en cheque de gerencia, en su domicilio contractual sin mencionar fecha y hora, y modificando las condiciones contractuales pactadas en el parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, al manifestar que sólo firmaran la escritura pública que cancela el gravamen hipotecario que garantiza el pago de esta suma de dinero cuando se hagan efectivos estos cheques de gerencia (Ver carta obrante a folio 137 del archivo de anexos y pruebas).

VIGESIMO SEPTIMO: Dados los anteriores hechos, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** considera que:

- A- Los vendedores de la finca **LA ARAUCA**, viciaron su consentimiento en los contratos de Promesa de compraventa y de compraventa, al suministrar y utilizar un uso del suelo con información ajena a la realidad del predio, ofrecerlo y mostrar la finca ejerciendo la actividad ganadera en un área no permitida por la autoridad ambiental, manifestar en ambos contratos que este inmueble no posee ninguna clase de limitación al dominio y ocultar esta limitación, con el fin de obtener nuestra aceptación contractual.
- B- Los vendedores de la finca **LA ARAUCA** incurren en incumplimiento a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa al manifestar que este inmueble no posee ninguna clase de limitación al dominio, no comparecer a cobrar y firmar la escritura de cancelación del gravamen hipotecario el día 23 de mayo de 2022 y posteriormente, al pretender cumplir la anterior obligación en forma y termino diferente al pactado en el parágrafo primero de la cláusula cuarta de este contrato. Por otra parte, incumple el contrato de compraventa al manifestar que el predio no posee ninguna limitación al dominio a pesar de tener conocimiento de la inclusión de este predio como parte de la reserva forestal del pacífico – ley 2ª de 1959 y posteriormente, rehusarse a cumplir con la obligación de salir al saneamiento consagrada en la cláusula quinta de este contrato.
- C- En el negocio jurídico que tiene por objeto la transferencia de dominio y posesión de la finca **LA ARAUCA**, existe un vicio redhibitorio, debido a que el inmueble no es apto para desarrollar el proyecto de ganado porcino que motivo su compra y del que el señor **MAYA RUIZ** tenía conocimiento ni tampoco se podrá ejercer la actividad de ganadería extensiva cómo menciona el señor **MAYA RUIZ** fue nuestra intención. Toda vez, que de 75 Has ofrecidas para explotación agropecuaria y sin restricción, realmente solo eran 25.283 Has en las que se permite ejercer la producción agrícola y pecuaria, con la restricción que estas actividades se desarrollen conforme a los esquemas de producción sostenibles, que sean compatibles con las características

biofísicas de este tipo de zona y previa obtención de los permisos ambientales que correspondan (Ver uso del suelo No 134 obrante a folios 58 y 59 anexos como prueba). Restricciones que el señor **MAYA RUIZ** omitió comunicar y que no se encontraba cumpliendo al momento de celebración del negocio.

VIGESIMO OCTAVO: El día 01 de junio de 2022, la sociedad **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A**, envía carta al señor **MAYA RUIZ**, informándole nuestra decisión de dejar en competencia de la Justicia las discrepancias contractuales suscitadas en los contratos de promesa de compraventa y compraventa del bien inmueble denominado LA ARAUCA.

Narrados los anteriores hechos; respetuosamente, se promueve la presente acumulación de procesos y pretensiones, conforme a los artículos 88 y 148 del CGP.

III. JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme al artículo 206 de nuestro Código General del Proceso, bajo la gravedad de Juramento estimo razonablemente los perjuicios causados a mi representada, así.

IV. PRETENSIONES

1. Se declare por parte del despacho la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021, del contrato de compraventa que lo perfeccionó e hipoteca, protocolizada mediante la Escritura Pública No. 1020, del día 15 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, sobre el bien inmueble denominado LA ARAUCA, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-333333 de la ORIP de Santiago de Cali, suscrito por **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** y el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, en nombre propio y en nombre de las señoras **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS** y **SORAYA MAYA RUIZ**; de hallarse probado en el decurso del proceso una de las causales consagradas en el artículo 1741 del Código Civil o del artículo 899 de nuestro Código de Comercio.

1.1.- Conforme a la anterior declaración, se ordene las restituciones mutuas debidamente y se condene a los demandados al pago de forma solidaria de las siguientes sumas de dinero debidamente indexadas, así:

1.1.1. Se ordene a los vendedores a devolver la suma de Dos mil setenta y cinco millones de pesos (\$2.075.000.000) debidamente actualizado al momento de la Sentencia, por concepto del precio ya pagado por el inmueble.

- 1.1.2. Se ordene al pago de la suma de treinta y ocho millones cuatrocientos veintitrés mil pesos (\$38.423.000) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por concepto del pago de los derechos de registro con referencia 90030486698989 del inmueble objeto del contrato de compraventa anteriormente nulitado, certificado de tradición y su hipoteca.
- 1.1.3. Se ordene al pago de la suma de treinta y dos millones ciento cuarenta y un mil pesos (\$32.141.000) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por concepto del pago realizado al Departamento del Valle del Cauca, por concepto de Boleta fiscal con Numero de factura CAL730234.
- 1.1.4. Se ordene al pago de la suma de Cinco millones setecientos noventa mil quinientos treinta pesos (\$5.790.530) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por el pago realizado a la Notaria Dieciséis (16) del Circulo de Cali, por concepto de Derechos notariales y otros, con factura No. FEV 1789.
- 1.1.5. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones ciento sesenta y cinco mil pesos (\$4.165.000) pagados a Rental Safrajf SAS, por concepto de Roca muerta utilizada para reparar la entrada a la finca La Arauca, con Factura No. FER1-22.
- 1.1.6. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete pesos (\$4.044.757), pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE28453.
- 1.1.7. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cinco millones veinticinco mil trescientos cincuenta y cinco pesos (\$5.025.355), pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE30025.
- 1.1.8. Se ordene el pago de la suma de Un millón trescientos setenta y unos mil novecientos setenta y unos pesos (\$1.371.971), pagados a HIDROEQUIPOS SAS, por concepto de materiales para reparación de tuberías de la finca LA ARAUCA, con factura No. 3581.
- 1.1.9. Se ordene el pago de la suma de Dos millones novecientos veintitrés mil doscientos noventa y siete pesos M/cte. (\$2.923.297), por concepto del pago del impuesto predial de la finca la Arauca del año 2022, con factura No. 22077690.

1.1.10. Se condene al pago de la suma de Doscientos millones de pesos (\$200.000.000) por concepto de la cláusula novena (Penal) del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021.

1.1.11. Se condene al pago de costas y agencias en derecho que el despacho determine.

Conforme al artículo 88 del Código General del Proceso, me permito solicitar las siguientes pretensiones de forma subsidiaria.

PRETENSION SUBSIDIARIA NUMERO 1.

En el caso hipotético de denegarse las declaraciones y condenas números 1 y las conexas 1.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10 y 1.1.11 respectivamente, solicito a su señoría:

2. Se declare la Rescisión del contrato de compraventa protocolizado mediante la Escritura Pública No. 1020, del día 15 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, sobre el bien inmueble denominado LA ARAUCA, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-333333 de la ORIP de Santiago de Cali, suscrito por **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** y el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, en nombre propio y en nombre de las señoras **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS** y **SORAYA MAYA RUIZ**, por existir error y/o dolo en el consentimiento de mi representada al suministrarle el Uso del Suelo No. 57 del 18 de marzo de 2021 presuntamente amañado, ya que comparado con el uso del suelo No. 134 del 22 de abril hogaño y del mismo predio, se puede concluir que, en este documento se suministró una información presuntamente falsa frente a la zona y unidad del predio, se ocultó la limitación al dominio (Reserva forestal), se certifica un uso no permitido hasta el momento por la autoridad ambiental (agropecuario) y suministra una información imprecisa al certificar que el predio se encuentra dentro de las áreas sustraídas del Municipio y no parte del él. Todo, posiblemente en beneficio de los demandados. Por otro lado, se oculta a la firma de la escritura pública la limitación al dominio que le fue puesta en conocimiento al señor MAYA RUIZ mediante oficio No. 0761-892472021 emitido por la CVC el 05 de octubre de 2021 y ofrecer el inmueble ejerciendo la actividad de la ganadería vacuna ilegalmente al no contar con los permisos ambientales que el verdadero y correcto uso del suelo No. 134 del 22 de abril describe.

2.1.- Conforme a la anterior declaración, se ordene las restituciones mutuas y se condene a los demandados al pago de forma solidaria de las siguientes sumas de dinero debidamente indexadas, así:

2.1.1. Se ordene a los vendedores a devolver la suma de Dos mil setenta y cinco millones de pesos (\$2.075.000.000) debidamente actualizado o indexado al momento de la Sentencia, por concepto del precio ya pagado por el inmueble.

- 2.1.2. Se ordene al pago de la suma de treinta y ocho millones cuatrocientos veintitrés mil pesos (\$38.423.000) debidamente actualizado o indexado al momento de la sentencia, por concepto del pago de los derechos de registro con referencia 90030486698989 del inmueble objeto del contrato de compraventa anteriormente nulitado, certificado de tradición y su hipoteca.
- 2.1.3. Se ordene al pago de la suma de treinta y dos millones ciento cuarenta y un mil pesos (\$32.141.000) debidamente actualizado o indexado al momento de la sentencia, por concepto del pago realizado al Departamento del Valle del Cauca, por concepto de Boleta fiscal con Numero de factura CAL730234.
- 2.1.4. Se ordene al pago de la suma de Cinco millones setecientos noventa mil quinientos treinta pesos (\$5.790.530) debidamente actualizado o indexado al momento de la sentencia, por el pago realizado a la Notaria Dieciséis (16) del Circulo de Cali, por concepto de Derechos notariales y otros, con factura No. FEV 1789.
- 2.1.5. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones ciento sesenta y cinco mil pesos (\$4.165.000), pagados a Rental Safrajf SAS, por concepto de Roca muerta utilizada para reparar la entrada a la finca La Arauca, con Factura No. FER1-22.
- 2.1.6. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete pesos (\$4.044.757), pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE28453.
- 2.1.7. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cinco millones veinticinco mil trescientos cincuenta y cinco pesos (\$5.025.355), pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE30025.
- 2.1.8. Se ordene el pago de la suma de Un millón trescientos setenta y unos mil novecientos setenta y un pesos (\$1.371.971), pagados a HIDROEQUIPOS SAS, por concepto de materiales para reparación de tuberías de la finca LA ARAUCA, con factura No. 3581.
- 2.1.9. Se ordene el pago de la suma de Dos millones novecientos veintitrés mil doscientos noventa y siete pesos M/cte. (\$2.923.297), por concepto del pago del impuesto predial de la finca la Arauca del año 2022, con factura No. 22077690.
- 2.1.10. Se condene al pago de la suma de Doscientos millones de pesos (\$200.000.000) por concepto de la cláusula novena (Penal) del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021.

2.1.11. Se condene al pago de costas y agencias en derecho que el despacho determine.

PRETENSION(ES) SUBSIDIARIA(S) NUMERO 2.

En el caso hipotético de denegarse las declaraciones y condenas números 1, las conexas 1.1.1.1.1,1.1.2,1.1.3,1.1.4,1.1.5,1.1.6,1.1.7,1.1.8,1.1.9,1.1.10 y 1.1.11, las subsidiarias 2, 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10 y 2.1.11 respectivamente, solicito a su señoría:

3.- Se declare la Resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021, del contrato de compraventa que lo perfeccionó e hipoteca, protocolizada mediante la Escritura Pública No. 1020, del día 15 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, sobre el bien inmueble denominado LA ARAUCA, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-333333 de la ORIP de Santiago de Cali, suscrito por **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** y el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, en nombre propio y en nombre de las señoras **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS** y **SORAYA MAYA RUIZ**, por el incumplimiento de la cláusula quinta del contrato de compraventa por parte de los vendedores y por omitir su obligación de cobrar y levantar la hipoteca a su favor en el término acordado en el parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa.

3.1.- Conforme a la anterior declaración, se ordene las restituciones mutuas y se condene a los demandados al pago de forma solidaria de las siguientes sumas de dinero debidamente indexadas, así:

3.1.1 Se ordene a los vendedores a devolver la suma de Dos mil setenta y cinco millones de pesos (\$2.075.000.000) debidamente actualizado al momento de la Sentencia, por concepto del precio ya pagado por el inmueble.

3.1.2 Se ordene al pago de la suma de treinta y ocho millones cuatrocientos veintitrés mil pesos (\$38.423.000) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por concepto del pago de los derechos de registro con referencia 90030486698989 del inmueble objeto del contrato de compraventa anteriormente resuelto, certificado de tradición y su hipoteca.

3.1.3 Se ordene al pago de la suma de treinta y dos millones ciento cuarenta y un mil pesos (\$32.141.000) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por concepto del pago realizado al Departamento del Valle del Cauca, por concepto de Boleta fiscal con Numero de factura CAL730234.

- 3.1.4 Se ordene al pago de la suma de Cinco millones setecientos noventa mil quinientos treinta pesos (\$5.790.530) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por el pago realizado a la Notaria Dieciséis (16) del Circulo de Cali, por concepto de Derechos notariales y otros, con factura No. FEV 1789.
- 3.1.5 Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones ciento sesenta y cinco mil pesos (\$4.165.000), pagados a Rental Safrajf SAS, por concepto de Roca muerta utilizada para reparar la entrada a la finca La Arauca, con Factura No. FER1-22.
- 3.1.6 Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete pesos (\$4.044.757), pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE28453.
- 3.1.7 Se ordene el pago de la suma equivalente a Cinco millones veinticinco mil trescientos cincuenta y cinco pesos (\$5.025.355), pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE30025.
- 3.1.8 Se ordene el pago de la suma de Un millón trescientos setenta y uno mil novecientos setenta y un pesos (\$1.371.971), pagados a HIDROEQUIPOS SAS, por concepto de materiales para reparación de tuberías de la finca LA ARAUCA, con factura No. 3581.
- 3.1.9 Se ordene el pago de la suma de Dos millones novecientos veintitrés mil doscientos noventa y siete pesos M/cte. (\$2.923.297), por concepto del pago del impuesto predial de la finca la Arauca del año 2022, con factura No. 22077690.
- 3.1.10 Se condene al pago de la suma de Doscientos millones de pesos (\$200.000.000), por concepto de la cláusula novena (Penal) del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021.
- 3.1.11 Se condene al pago de costas y agencias en derecho que el despacho determine.

PRETENSION(ES) SUBSIDIARIA(S) NUMERO 3.

En el caso hipotético de denegarse las declaraciones y condenas números 1, las conexas 1.1.1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10 y 1.1.11, las subsidiarias 2, 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.11, 3, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8, 3.1.9, 3.1.10 y 3.1.11 respectivamente, solicito a su señoría:

4- Se declare la Rescisión del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021, del contrato de compraventa que lo perfeccionó e hipoteca, protocolizada mediante la Escritura Pública No. 1020, del día 15 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, sobre el bien inmueble denominado LA ARAUCA, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-333333 de la ORIP de Santiago de Cali, suscrito por **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** y el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, en nombre propio y en nombre de las señoras **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS** y **SORAYA MAYA RUIZ**, por la existencia de vicio oculto o redhibitorio, concerniente a que el predio no ostentaba la calidad con el que fue ofrecido e impide desarrollar la actividad agropecuaria imperfectamente.

- 4.1- Conforme a la anterior declaración, se ordene las restituciones mutuas debidamente indexadas y se condene a los demandados al pago de forma solidaria de las siguientes sumas de dinero debidamente indexadas, así:
- 4.1.1. Se condene a los vendedores a devolver la suma de Dos mil setenta y cinco millones de pesos (\$2.075.000.000) debidamente actualizado al momento de la Sentencia, por concepto del precio ya pagado por el inmueble.
- 4.1.2. Se ordene al pago de la suma de treinta y ocho millones cuatrocientos veintitrés mil pesos (\$38.423.000) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por concepto del pago de los derechos de registro con referencia 90030486698989 del inmueble objeto del contrato de compraventa anteriormente nulitado, certificado de tradición y su hipoteca.
- 4.1.3. Se ordene al pago de la suma de treinta y dos millones ciento cuarenta y un mil pesos (\$32.141.000) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por concepto del pago realizado al Departamento del Valle del Cauca, por concepto de Boleta fiscal con Numero de factura CAL730234.
- 4.1.4. Se ordene al pago de la suma de Cinco millones setecientos noventa mil quinientos treinta pesos (\$5.790.530) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por el pago realizado a la Notaria Dieciséis (16) del Circulo de Cali, por concepto de Derechos notariales y otros, con factura No. FEV 1789.
- 4.1.5. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones ciento sesenta y cinco mil pesos (\$4.165.000) pagados a Rental Safrajf SAS, por concepto de Roca muerta utilizada para reparar la entrada a la finca La Arauca, con Factura No. FER1-22.
- 4.1.6. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete pesos (\$4.044.757) pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE28453.

- 4.1.7. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cinco millones veinticinco mil trescientos cincuenta y cinco pesos (\$5.025.355) pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE30025.
- 4.1.8. Se ordene el pago de la suma de Un millón trescientos setenta y uno mil novecientos setenta y un pesos (\$1.371.971), pagados a HIDROEQUIPOS SAS, por concepto de materiales para reparación de tuberías de la finca LA ARAUCA, con factura No. 3581
- 4.1.9. Se ordene el pago de la suma de Dos millones novecientos veintitrés mil doscientos noventa y siete pesos m/cte. (\$2.923.297), por concepto del pago de impuesto predial del año 2022 de la finca La Arauca, con factura No. 22077690.
- 4.1.10. Se condene al pago de la suma de Doscientos millones de pesos (\$200.000.000), por concepto de la cláusula novena (Penal) del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021.
- 4.1.11. Se condene al pago de costas y agencias en derecho que el despacho determine.

PRETENSION(ES) SUBSIDIARIA(S) NUMERO 4.

En el caso hipotético de denegarse las declaraciones y condenas números 1, las conexas 1.1.1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10 y 1.1.11, las subsidiarias 2, 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.11, 3, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8, 3.1.9, 3.1.10, 3.1.11, 4, 4.1, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6, 4.1.7, 4.1.8, 4.1.9, 4.1.10 y 4.1.11 respectivamente, solicito a su señoría:

5- Se declare la Rescisión del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021, del contrato de compraventa que lo perfeccionó e hipoteca, protocolizada mediante la Escritura Pública No. 1020, del día 15 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaria Dieciséis del Circulo de Cali, sobre el bien inmueble denominado LA ARAUCA, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-333333 de la ORIP de Santiago de Cali, suscrito por **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A** y el señor **OSCAR MAYA RUIZ**, en nombre propio y en nombre de las señoras **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS** y **SORAYA MAYA RUIZ**, por la existencia de **LESION ENORME** consagrada en los artículos 1946 al 1954 de nuestro Código Civil, debido a que el justo precio del bien inmueble pactado en la compraventa es menor a la mitad del precio que se pagaría por él.

5.1- Conforme a la anterior declaración, se ordene las restituciones mutuas debidamente

indexadas y se condene a los demandados al pago de forma solidaria de las siguientes sumas de dinero debidamente indexadas, así:

- 5.1.1. Se condene a los vendedores a devolver la suma de Dos mil setenta y cinco millones de pesos (\$2.075.000.000) debidamente actualizado al momento de la Sentencia, por concepto del precio ya pagado por el inmueble.
- 5.1.2. Se ordene al pago de la suma de treinta y ocho millones cuatrocientos veintitrés mil pesos (\$38.423.000) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por concepto del pago de los derechos de registro con referencia 90030486698989 del inmueble objeto del contrato de compraventa anteriormente nulitado, certificado de tradición y su hipoteca.
- 5.1.3. Se ordene al pago de la suma de treinta y dos millones ciento cuarenta y un mil pesos (\$32.141.000) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por concepto del pago realizado al Departamento del Valle del Cauca, por concepto de Boleta fiscal con Numero de factura CAL730234.
- 5.1.4. Se ordene al pago de la suma de Cinco millones setecientos noventa mil quinientos treinta pesos (\$5.790.530) debidamente actualizado al momento de la sentencia, por el pago realizado a la Notaria Dieciséis (16) del Circulo de Cali, por concepto de Derechos notariales y otros, con factura No. FEV 1789.
- 5.1.5. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones ciento sesenta y cinco mil pesos (\$4.165.000) pagados a Rental Safrajf SAS, por concepto de Roca muerta utilizada para reparar la entrada a la finca La Arauca, con Factura No. FER1-22.
- 5.1.6. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cuatro millones cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete pesos (\$4.044.757) pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE28453.
- 5.1.7. Se ordene el pago de la suma equivalente a Cinco millones veinticinco mil trescientos cincuenta y cinco pesos (\$5.025.355) pagados a Supermercado Agropecuario SAS, por concepto de materiales utilizados para restaurar el establo de la finca La Arauca, con Factura No. 01FE30025.
- 5.1.8. Se ordene el pago de la suma de Un millón trescientos setenta y uno mil novecientos setenta y un pesos (\$1.371.971), pagados a HIDROEQUIPOS SAS, por concepto de materiales para reparación de tuberías de la finca LA ARAUCA, con factura No. 3581
- 5.1.9. Se ordene el pago de la suma de Dos millones novecientos veintitrés mil doscientos noventa y siete pesos m/cte. (\$2.923.297), por concepto del pago de impuesto predial

del año 2022 de la finca La Arauca, con factura No. 22077690.

5.1.10. Se condene al pago de la suma de Doscientos millones de pesos (\$200.000.000), por concepto de la cláusula novena (Penal) del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021.

5.1.11. Se condene al pago de costas y agencias en derecho que el despacho determine.

V.CUANTIA.

La cuantía del proceso la estimo en TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$3.368.884.910).

VI.COMPETENCIA

Es usted señor Juez competente para conocer y tramitar la presente demanda por la vecindad de las partes, la cuantía y el domicilio contractual.

VII.FUNDAMENTOS DE DERECHO

Además del conjunto de normas jurídicas, jurisprudencia y doctrina que tratan sobre el tema y las pretensiones relacionadas en el presente libelo, me permito citar como normas aplicables:

Para lo concerniente a la solicitud de declaración de nulidad a del contrato: los artículos 1511, 1515, 1740 al 1758 del Código Civil, 898 del Código de Comercio, 368 del C.G.P y ss.; además de las normas que, a juicio del despacho, sean aplicables a este caso particular y concreto.

Para lo concerniente a la solicitud de Resolución del contrato de Compraventa: los artículos 1546 del Código Civil, 368 del C.G.P y ss.; además de las normas que, a juicio del despacho, sean aplicables a este caso particular y concreto.

Para lo concerniente a la rescisión del contrato por vicios redhibitorios: los artículos 1915 al 1927 de nuestro Código Civil.

Para la acumulación de pretensiones relacionadas en el libelo: el artículo 88 del Código General del Proceso y demás aplicables que, el despacho considere sean aplicables a este caso en

particular y concreto.

VIII. ANEXOS.

- 1- Poder a mi conferido.
- 2- Copia simple del certificado de existencia y representación de la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.
- 3- Copia de la cedula de ciudadanía del representante legal de la sociedad, señor DANIEL CORTES PINO.

IX. PRUEBAS.

DOCUMENTALES:

- 1- Copia de las cédulas de ciudadanía de los demandados.
- 2- Copia de los RUT de los demandados.
- 3- Copia del acta de entrega del 19 de agosto de 2021, en donde se entrega documentos por parte del señor MAYA RUIZ al suscrito.
- 4- Estudio de títulos realizado por el Banco agrario.
- 5- Estudio de títulos realizado por el suscrito abogado.
- 6- Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2021.
- 7- Otro si al contrato de promesa de compraventa celebrado el día 16 de noviembre de 2021.
- 8- Otro si al contrato de promesa de compraventa celebrado el día 13 de diciembre de 2021.
- 9- Copia de la escritura pública No. 1020 del 15 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaria Dieciséis (16) del Circulo de Cali, que perfecciona el contrato de compraventa.
- 10- Certificado de tradición de la finca LA ARAUCA, matrícula inmobiliaria 370-333333.
- 11- Copia del Uso del suelo de la finca La Arauca No. 057, emitido el día 18 de marzo de 2021 y entregado por el señor OSCAR MAYA RUIZ.
- 12- Copia del Uso del suelo de la finca La Arauca No. 134, emitido el día 22 de abril de 2022.
- 13- Copia de uso del suelo de fincas visitadas por el señor CORTES PINO (El Porvenir – El Encanto, El Danubio y la Italia) donde se evidencia la imposibilidad de desarrollar el proyecto y/o realizar explotación agropecuaria conforme a su uso o destinación principal.
- 14- Copias de los usos del suelo de las fincas propiedad de la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A. en donde se evidencia la posibilidad de explotación agropecuaria.
- 15- Derechos de petición incoados por la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE

- S.A ante la CVC.
- 16- Respuesta a los derechos de petición por parte de la CVC relacionados en el numeral anterior, en donde reposa el oficio entregado al señor MAYA RUIZ el día 19 de octubre de 2021, el cual le informa que el predio LA ARAUCA se encuentra dentro la Ley 2ª de 1959 (reserva forestal).
 - 17- Derecho de petición incoado por la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A ante el Secretario de Planeación Municipal de Restrepo, el día 04 de marzo de 2022.
 - 18- Solicitud del uso del suelo por parte de AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A del 21/04/2022.
 - 19- Carta enviada al señor MAYA RUIZ solicitando la suspensión de cobro de los cheques y otro sí.
 - 20- Carta de respuesta por parte del señor MAYA RUIZ de la carta solicitando la suspensión del cobro de cheques, otro si y otros.
 - 21- Carta enviada al señor MAYA RUIZ solicitándole cumplir con la cláusula quinta del contrato de compraventa.
 - 22- Guías 9148079683 y 9139613822 certificando el recibido de las cartas.
 - 23- Derecho de petición incoado por la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A ante el Secretario de Planeación Municipal de Restrepo, el día 13 de mayo de 2022.
 - 24- Respuesta al derecho de petición incoado ante la secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo de Restrepo el día 04 de marzo de 2021, por parte de la Secretaria de Planeación, Vivienda y Desarrollo de Restrepo (Valle).
 - 25- Derecho de petición incoado ante el Ministerio del Medio ambiente.
 - 26- Respuesta al derecho de petición dada por el Ministerio del Medio ambiente.
 - 27- Plano con áreas y porcentajes.
 - 28- Carta con instrucción de giro de cheques enviada por el señor OSCAR MAYA el día 09 de mayo de 2022, con el fin de que le sean pagados los mil millones de pesos programados para el día 23 de mayo de 2022.
 - 29- Carta enviada por Agropecuaria de occidente S.A informando del giro de los cheques e instando a los vendedores a cumplir con la firma de la escritura que cancela la hipoteca.
 - 30- Copia de los cheques girados pagando la suma de mil millones de pesos programados para el día 23 de mayo de 2022.
 - 31- Carta enviada por el señor OSCAR MAYA RUIZ cambiando instrucciones de giro de cheques y cambiando condiciones contractuales de forma unilateral.
 - 32- Facturas de compra de ganado realizadas al señor OSCAR MAYARUIZ Nos. FEID 01 y FEID O2.
 - 33- Facturas de compra y venta de ganado entre AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A y COPAL SAS.
 - 34- Copia de la factura de derechos de registro con referencia No. 90030486698989, por valor de \$38.423.100.
 - 35- Copia de pago al Departamento del valle del cauca por concepto de Boleta Fiscal con No. CAL730234, por valor de \$32.141.000.
 - 36- Copia de la factura No. FEV 1789 emitida por la Notaria 16 de Cali, por concepto de

- derechos notariales y otros, por valor de \$5.790.531.
- 37- Copia de la factura No. FER1-22, del 15/03/22, emitida por Rental Safrajp SAS, por valor de \$4.165.000.
 - 38- Copia de la factura No. 01FE28453 emitida por supermercado agropecuario SAS, por valor de \$4.044.757.
 - 39- Copia de la factura No. 01FE30025 emitida por supermercado agropecuario SAS, por valor de \$5.025.355.
 - 40- Copia de la factura No. 22077690, por concepto de impuesto predial unificado año 2022, por valor de \$2.923.297.
 - 41- Declaración juramentada del señor ALBERTO RICO FRANCO, identificado con la cedula de ciudadanía número 6.265.826, del día 16 de mayo de 2022, manifestando lo que conoce de los hechos cuarto, quinto, sexto, séptimo y décimo segundo.
 - 42- Carta enviada por la sociedad AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A dando respuesta al comunicado del día 26 de mayo de 2022 enviado por el señor MAYA RUIZ.
 - 43- Certificación de activos biológicos (Cerdos, pollos y vacunos).
 - 44- Certificación número de empleados.
 - 45- Certificado de tradición del predio La Arauca 370-333333.
 - 46- Certificados de tradición de los predios objeto de la solicitud de medidas cautelares con folios de matrículas inmobiliarias 370-492518, 370-317855, 370-263428, 370-139885, 370-721790, 370-411079, 370-147322 y 370-987050 de la ORIP de Santiago de Cali.
 - 47- Avalúo del inmueble denominado LA ARAUCA por valor de \$1.169.655.898 elaborado por PROPAR COLOMBIA SAS.
 - 48- Copia de la escritura pública No. 5082 del 18 de diciembre de 2013, otorgada en la Notaria 3ª del Circulo de Cali.

INTERROGATORIOS DE PARTE.

- 1- Solicito señor Juez citar al señor **OSCAR MAYA RUIZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 94.377.048, con domicilio en la Calle 8 No. 6 -80 oficina 202 Edificio Soraya de la ciudad de Cali, correo electrónico oscarmaya@hotmail.com, para que en la fecha y hora que usted determine, absuelvan en declaración jurada el cuestionario que en forma verbal o por escrito les formule, con el fin de probar cada uno de los hechos relacionados en la presente demanda.
- 2- Solicito señor Juez citar a la señora **SORAYA MAYA BEDOYA**, identificada con la cedula de ciudadanía número 38.555.095, con domicilio en la calle 87 No. 6 -80 de la ciudad de Cali, correo electrónico interdrogas@hotmail.com, para que en la fecha y hora que usted determine, absuelvan en declaración jurada el cuestionario que en forma verbal o por escrito les formule, con el fin de probar cada uno de los hechos relacionados en la presente demanda.

- 3- Solicito señor Juez citar a la señora **LUZ MARIA BEDOYA LLANOS**, identificada con la cedula de ciudadanía número 31.258.121, con domicilio en la calle 87 No. 6 -80 de la ciudad de Cali, correo electrónico proveedores@interdrogas.com , para que en la fecha y hora que usted determine, absuelvan en declaración jurada el cuestionario que en forma verbal o por escrito les formulare, con el fin de probar cada uno de los hechos relacionados en la presente demanda.

TESTIMONIALES.

- 1- Solicito señor Juez citar al señor **RUBEN DARIO ROJAS DIAZ**, domiciliado en la Calle 20 #118-52 Central Park Apto 713 Torre 4 de la ciudad de Cali o al correo electrónico electronicordrojasdiaz@hotmail.com, para que rinda testimonio acerca de lo que conoce sobre los hechos de la demanda, su contestación y especialmente los hechos primero, segundo, cuarto, sexto, décimo segundo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto y décimo séptimo,
- 2- Solicito señor Juez tener como testimonio la declaración juramentada anexa como prueba documental, realizada el día 16 de mayo de 2022, por el señor **ALBERTO RICO FRANCO**, identificado con la cedula de Ciudadanía número 6.265.826 y citarlo en la Carrera 50 No. 9B -20 Ofic 204 Edificio Torres de la 50, con correo electrónico arfoning.civil@hotmail.com de la ciudad de Cali, para la ratificación de los hechos relacionados en la declaración juramentada anexa como prueba, conforme al artículo 222 del CGP; además, para que rinda testimonio de lo que conoce sobre los hechos de la demanda, su contestación y en especial sobre los hechos Primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, décimo segundo, décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto de la presente demanda.
- 3- Solicito señor Juez citar al señor **MANUEL FERNANDEZ**, identificado con la cedula de Ciudadanía número 10.483.600, en la Calle 11 55-06 apto 502 torre 1, de la ciudad de Cali o al correo electrónico manufersa16@gmail.com, para que rinda testimonio acerca de lo que conoce de los hechos de la demanda y su contestación.
- 4- Solicito señor Juez citar al señor **DIEGO FERNANDO VELEZ**, identificado con la cedula de Ciudadanía número 14.699.338, en la Carrera 2 #14-82 del corregimiento de Villa Gorgona, jurisdicción del municipio de Candelaria (Valle) o al correo electrónico diegofernando1123@hotmail.com, para que rinda testimonio acerca de lo que conoce de los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, sexto, décimo segundo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto y décimo séptimo, de la demanda.

- 5- Solicito señor Juez citar al señor **JHONNY FERNANDO CARDONA VELAZCO**, Secretario de Planeación, Vivienda y desarrollo del Municipio de Restrepo (Valle), en la Carrera 11 #9-47 de este municipio o al correo electrónico directorplaneacion@restrepovalle.gov.co para que rinda testimonio acerca de lo que conoce de los hechos de la demanda, especialmente sobre los hechos Décimo sexto y vigésimo tercero, y la contestación de la demanda..

- 6- Solicito señor Juez citar a la señora **GLORIA RESTREPO HERRERA**, en la Calle 52 #1B-160 Local 119 de la ciudad de Cali o al correo electrónico notaria16cali@gmail.com, para que rinda testimonio acerca de lo que conoce de los hechos de la demanda, su contestación, y en especial de la no presentación del señor **OSCAR MAYARUIZ, LUZ MARIA BEDOYA y SORAYA MAYA BEDOYA**, el día 23 de mayo de 2022, en las instalaciones de la NOTARIA 16 a recibir el pago y firmar escritura pública que cancele el gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble denominado LA ARAUCA narrado en el hecho VIGESIMO QUINTO.

PERICIALES

- 1- Avalúo comercial escrito del predio denominado LA ARAUCA registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-333333 de la ORIP de Santiago de Cali, realizado por la sociedad **PROPAR COLOMBIA SAS** con NIT.901.012.030-1.

- 2- Se fije fecha y hora para que la sociedad **PROPAR COLOMBIA SAS**, con NIT.901.012.030-1, ubicada en la Calle 46C #2N-32 de la ciudad de Cali o al E-mail: proparcolsas@gmail.com, para que sustente el dictamen pericial – Avalúo comercial del bien inmueble LA ARAUCA, anteriormente citado.

- 3- Solicito se me otorgue el termino previsto en el articulo 227 del CGP, para presentar dictamen pericial concerniente a la explicación técnica del saneamiento del inmueble o proceso de sustracción del área inmersa como Reserva forestal, por parte de un profesional especializado.

OFICIOS

- 1- Solicito señor Juez, sírvase oficiar a Migración Colombia, para que certifique sí las señoras SORAYA MAYA RUIZ y LUZ MARIA BEDOYA LLANOS se encontraban en Colombia el día 23 de mayo de 2022, con el fin de demostrar el incumplimiento de firmar la escritura pública que cancela el gravamen hipotecario que posee a su favor sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-333333.

- 2- Se ordene al señor OSCAR MAYA RUIZ a presentar los poderes otorgados por las

señoras SORAYA MAYA RUIZ y LUZ MARIA BEDOYA LLANOS, para firmar la escritura pública de cancelación del gravamen hipotecario, programado para el día 23 de mayo de 2022 y que poseen a su favor sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-333333, para demostrar el incumplimiento contractual de firmar la mencionada escritura.

- 3- Se ordene al señor OSCAR MAYA RUIZ a presentar prueba de los lineamientos del artículo 3 de la resolución 529 de 2013 (Incisos 1,2,7,11 y 13) para desarrollar la actividad de ganadería vacuna en el área sustraída de la reserva forestal del predio denominado LA ARAUCA y el plan de manejo ambiental que le permitió desarrollar esta misma actividad en el área de reserva forestal del mismo predio. Esto, con el fin de probar el desarrollo de esta actividad en contravía del uso principal del suelo y de las normas ambientales, que le sirvió para conseguir el consentimiento de mi representada.
- 4- Se oficie a la Notaria 16 del Circulo de Cali, a la calle 52 #1B-160 Local 119 y 120, para que suministre video del día 23 de mayo de 2022, con el fin de probar la no comparecencia de los demandados el día 23 de mayo de 2022 a firmar la escritura pública de cancelación del gravamen hipotecario que poseen a su favor sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-333333, pactado en el numeral 3 de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa.
- 5- Se oficie a CARRERA CENTRO COMERCIAL AUTOMOTRIZ, ubicado en la calle 52 #1B-160 del barrio Salomia de la ciudad de Cali, para que suministre los videos del día 23 de mayo de 2022, y así corroborar la no comparecencia de los demandados a cobrar y firmar la escritura pública de cancelación del gravamen hipotecario que poseen a su favor sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-333333, pactado en el numeral 3 de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa.

X. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES.

Al suscrito en la secretaría del Juzgado o en la Calle 10 No. 4 – 40 Oficina 1201 edificio Bolsa de occidente, Cali, teléfonos 320-8172801 - 3787565, mario.andres.toro@hotmail.com,

DEMANDANTE: **AGROPECUARIA DE OCCIDENTE S.A.**, con NIT. 805.023.628-4, domiciliada en la Calle 52 No. 1B- 160 local 207 de la ciudad de Cali y correo electrónico recepcion@agropecuariadeoccidente.com

DEMANDADOS: **OSCAR MAYA RUIZ**, con CC. 94.377.048, con domicilio contractual ubicado en la calle 8 No. 6-80 Oficina 202 de la ciudad de Cali y correo electrónico oscarmaya@hotmail.com

LUZ MARIA BEDOYA LLANOS, con CC. 31.258.121, con domicilio en la Calle 8 No. 6 -80 barrio Santa Bárbara de la ciudad de Cali y correo electrónico proveedores@interdrogas.com

SORAYA MAYA BEDOYA, con CC. 38.555.095, con domicilio en la Calle 8 No. 6 -80 de la ciudad de Cali y correo electrónico interdrogas@hotmail.com

Del señor Juez,

Atentamente,



MARIO ANDRÉS TORO COBO
C.C. No. 94.516.927 de Cali - Valle
T.P. No. 224169 del C.S.J.