

Doctor

JAIDO EDINSON ROJAS GASCA

**Juez 21 de Pequeñas Causas y Competencias
Múltiples de Bogotá**

E. S. D.

REF.:EXPEDIENTE No. 110014189021-2021-00412-00. EJECUTIVO JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ C.C. No. 1.019.011.542 VS. ROCIO DE LA CRUZ ZULUAGA GOMEZ C.C. No. 39.527.473, ROSALBA ZULUAGA GOMEZ C.C. No. 41.746.456 y MARIA ALEJANDRA LOPEZ ZULUAGA C.C. No. 1.032.452.844.

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA.

MARTHA TRINIDAD MARIN MARIN, mayor de edad, domicilio Bogotá, C.C. No. 39.521.228 de Bogotá, T.P. No. 63.989 del C.S.J., respetuosamente concurro a su despacho, dentro del término legal presento a su estudio contestación de demanda haciendo uso del poder conferido por los sujetos demandados, que hago de la siguiente manera:

I.- PETICION:

PRIMERO.- Sírvase señor juez, declarar probadas las excepciones de mérito que propone la parte demandada.

SEGUNDO.- Negar señor juez, las pretensiones de la demanda, y

TERCERO.- Condenar en costas y costos a la parte demandante **JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ**.

Desde este momento señor juez, estoy dejando constancia que el apoderado judicial de la demandante EDGAR STEVE ESCOBAR CONTRERAS, no me envió el correo electrónico del juzgado para enviar la contestación de la presente demanda.

II.- A LOS HECHOS

PRIMERO.- Es cierto, señor juez, que se haya firmado una promesa de venta del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 050C-1227092, ubicado en la Calle 70F No. 105F-57, urbanización Plazuelas del Virrey II Etapa de Bogotá, desde este momento advierto al juzgado que en el texto del clausurado de la promesa de compraventa adiado 27 de enero de 2020 se habló siempre del Banco Caja Social y no de la entidad bancaria ITAU.

SEGUNDO.- Las partes en su cláusula octava del documento datado 27 de enero de 2020, pactaron que para perfeccionar el precitado documento promesa de compraventa se haría en la notaría 17 del Circulo de Bogotá el 25 de febrero de 2020, hora: 9:00 a.m. y se tendría en cuenta el designio y reparto notarial del Banco Caja Social por efecto de la hipoteca que habrá de constituirse a su favor en respaldo del crédito otorgado a la promitente compradora, y se menciona en este hecho que la entidad bancaria Banco Caja Social sólo le aprobó a la demandante \$80.000.000.00 m/cte..

TERCERO.- No nos consta lo del crédito aprobado por el Banco ITAU, por la suma de \$200.000.000.00 m/cte., siempre en el documento calenda 27 de enero de 2020 se habló del Banco Caja Social y no de otra entidad bancaria, pues así se desprende de la lectura que contiene el precitado documento promesa de compraventa.

CUARTO.- En la cláusula octava del documento promesa de compraventa se pactó y quedo estipulado para firmar escrituras el día 25 de febrero de 2020, hora: 9:00 a.m. en la notaria 17 del círculo de Bogotá, y allí estuvieron presente en la precitada fecha y notaria las demandadas que aparecen en el epígrafe del texto de la demanda.

QUINTO.- Es cierto la suma entregada de \$10.000.000.00 m/cte., por cuanto así se había pactado y firmado de conformidad con la cláusula quinta del documento promesa de compraventa.

SEXTO.- No es cierto, que mis mandantes hayan incumplido con el documento promesa de compraventa y menos que tengan que pagar la cláusula novena del precitado documento, por la suma de \$20.100.000.00 m/cte., pues la misma demandante está manifestando que el Banco Caja Social no le aprobó sino la suma de ~~\$80.000.000,00 m/cte.~~, para pagar lo que se había pactado y firmado en documento calenda 27 de enero de 2020, por lo tanto, señor juez, riñe con la verdad el presente hecho.

SEPTIMO.- Debe probarse este hecho que presuntamente se envió al correo electrónico el 14 de agosto de 2020, y que exista el documento de aprobación del crédito o dineros a favor de **JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ** por el Banco Caja Social y no por otra entidad bancaria.

OCTAVO.- Esto no es un hecho de la demanda, sino un requisito procesal que exige la Ley 1564 de 2012.

III.- A LAS PRETENSIONES

La parte demandada señor juez, se opone totalmente a las pretensiones de este trámite ejecutivo que habla el art. 422 y ss. del C.G.P. y desde ya pide nuevamente se despachen favorablemente a la bancada demandada las excepciones de mérito que se proponen más adelante.

PRIMERO.- Nos oponemos al pago de la suma de \$20.100.000.00m/cte. de la cláusula novena del documento promesa de compraventa calenda 27 de enero de 2020.

SEGUNDO.- Nos oponemos señor juez, al pago de costas y costos del presente proceso.

TERCERO.- Pedimos que se condene en costas y gastos a JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ, fijarlas en la sentencia que dicte su despacho en el proceso de la referencia.

IV.- PRUEBAS Y ANEXOS

Sírvase señor juez admitir y valorar como medios probatorios de esta contestación de demanda los siguientes:

- 1.- Poderes otorgados por las demandadas.
- 2.- El documento promesa de compraventa que obra en el paginario del expediente digitalizado.
- 3.- El documento donde el Banco Caja Social únicamente le aprobó a la demandante la suma de \$80.000.000.00 m/cte.

Interrogatorios de parte: En audiencia pública del art. 372 y ss. del C.G.P., señor juez interrogaré a la demandante sobre los hechos de la demanda, el documento promesa de compraventa datado 27 de enero de 2020, las excepciones propuestas por la bancada demandada y otros necesarios para la sentencia que se dicte en el presente proceso.

Las que de oficio el juzgado considere pertinentes, conducentes y útiles para dictar sentencia en el presente asunto.

V.- DERECHO

Invoco señor juez los arts. 422 y ss. del C.G.P. y demás normas pertinentes para el trámite de este asunto, Decreto 806 del 4 de junio de 2020, especialmente se debe tener en cuenta señor juez el art. 245 del C.G.P.

VI.- EXCEPCIONES

PRIMERO.- Contrato no cumplido por la demandante JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ:

esta excepción señor juez debe declararse probada, por su despacho al momento de dictar sentencia, por cuanto la compradora en el documento cacareado en la demanda y su contestación datado 27 de enero de 2020, el Banco Caja Social no le aprobó el crédito para

pagar a mis mandantes el saldo insoluto por la suma de \$208.000.000.00 m/cte., sino únicamente le aprobaron por esa entidad bancaria, \$80.000.000.00 m/cte., como se desprende de la lectura de los hechos de la demanda.

Nunca se habló o se pactó en el clausurado del documento promesa de compraventa que otra entidad financiera se harían trámites para aprobar dineros y efectuar las diligencias administrativas y proceder a constituir hipoteca a favor de esa entidad bancaria, esto es, en el caso concreto no se menciona tramites ante el Banco ITAU, por parte de la demandante para cumplir con esas obligaciones dinerarias que adquiría en el precitado documento adiado 27 de enero de 2020.

Por ello señor juez, esta excepción esta llamada a prosperar por cuanto la persona que incumplió fue la demandante y en el hecho dos de la demanda se dice claramente que el Banco Caja Social no le aprueba sino la suma de \$80.000.000.00 m/cte.

SEGUNDA.- Falta de legitimación en la causa por activa:

se debe despachar favorablemente esta excepción a las demandadas, señor juez, por cuanto carece de derecho para cobrar o demandar **JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ** el pago de la clausula novena del documento promesa de compraventa adiado 27 de enero de 2020, por haber incumplido el documento de promesa de compraventa, no haber asistido personalmente a la notaria 17 del circulo de Bogotá el día 25 de febrero de 2020, hora: 9:00 a.m. para la firma de la escritura pública que perfeccionaba el documento calenda 27 de enero de 2020.

Todo ello debe llevar a concluir jurídicamente al operador judicial que la demandante carece de legitimación en la causa para iniciar cualquier acción judicial contra las aquí demandadas, aunado a lo anterior, se debe tener en cuenta señor juez lo que reza en el art. 1609 del C.C., requisito éste indispensable para acudir a la jurisdicción civil y proceder a instaurar demanda alguna, cuando la persona que incumplió el documento promesa de compraventa fue la demandante y no las aquí demandadas.

Ahora bien, señor juez, si observamos el certificado de tradición y libertad del inmueble matrícula inmobiliaria No. 50C-1227092, allí aparece como propietario inscrito en un **porcentaje del 25% del precitado inmueble** materia del documento promesa de compraventa el señor **ABEL ENRIQUE LOPEZ ZULUAGA**, persona ésta que no firma o suscribe el documento datado 27 de enero de 2020, y por lo cual no se entiende por la parte demandada, cuál va ser el trámite jurídico a seguir por la aquí demandante.

TERCERO.- El mutuo disenso de haber incumplido ambas partes:

Señor juez, esta excepción se debe declarar probada por cuanto el documento promesa de compraventa adiado 27 de enero de 2020 es un documento bilateral y que ninguna de las partes firmantes está en mora de dejarlo de cumplir con lo pactado en el clausurado del mismo, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempos debidos.

Por ello, lejos se encuentra jurídicamente la parte demandante para estar demandando a mis clientes en este proceso, cuando, reitero, no fue a la notaria 17 del círculo de Bogotá el 25 de febrero de 2020, hora: 9:00 a.m. para perfeccionar el precitado documento adiado 27 de enero de 2020, también perversamente se está engañando al juez cuando la parte demandante no cumple con lo que reza en el art. 245 del C.G.P., todo lo anterior debe llevarnos a una conclusión jurídica que la única persona que incumplió el documento calenda 27 de enero de 2020 fue la señora **JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ**, y debe pagar a las demandadas la clausula de incumplimiento que trae el documento por la suma de \$ 20.100.000.00 m/cte.

No existe asombro alguno de responsabilidad civil de mis mandantes en haber incumplido el precitado documento de promesa de compraventa, y por ello, la persona que ha incumplido y que en estos momentos tiene la explotación económica del inmueble materia del documento tantas veces mencionado aquí es la demandante.

VII.- NOTIFICACIONES

Apoderado:

EDGAR STEVE ESCOBAR CONTRERAS en la Calle 12B No. 9-20 Of. 517 de Bogotá, móvil 311-4774513, email: edgarescobarabogado@gmail.com

Demandante:

JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ, en la calle 132B bis No. 103F-29 de Bogotá, email: jeimi.pulido@gmail.com

Demandados:

ROCIO DE LA CRUZ ZULUAGA GOMEZ, en la carrera 92 No. 17B-35 torre 1 apto 103, malejandra.lopezzuluaga@gmail.com,

ROSALBA ZULUAGA GOMEZ, en la Calle 145A No 17-82 apto 204 de Bogotá, email: roszuluaga@yahoo.com,

MARIA ALEJANDRA LOPEZ ZULUAGA, en la carrera 92 No. 17B-35 torre 1 apto 103. Bogotá, D.C. email: malejandra.lopezzuluaga@gmail.com,

Apoderada

MARTHA TRINIDAD MARIN MARIN en la Avda. Jiménez No. 8A-49 Of. 909 Edificio Suramericana de Bogotá, email: mtmm1960@hotmail.com, teléfono 3114410899

Atentamente,



MARTHA TRINIDAD MARIN MARIN

C.C. No. 39.521.228 de Bogotá

T.P. No. 63.989 del C.S.J.

Correo electrónico: mtmm1960@hotmail.com.

Celular No. 311-4410899

Señores

**JUEZ 21 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA**

E. S. D.

Ref: PROCESO : 2021-00412

ROSALBA ZULUAGA GOMEZ mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía 41.746.456 expedida en Bogotá en mi calidad de prometiente vendedora, respetuosamente le manifestó que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **MARTHA TRINIDAD MARIN MARIN**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.521.228 expedida en Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional No. 63.989 del C. S. J, para que en mi nombre y representación proceda a contestar la demanda del proceso de la referencia, pida pruebas, interponga recursos y demás actuaciones necesarias en procura y defensa de mis intereses.

Mí apoderada queda facultada para si lo estima pertinente recibir, desistir, transigir, sustituir, conciliar, renunciar y reasumir este poder, y demás facultades inherentes al poder conferido, conforme el art. 74 del C.G.P.

Atentamente,



ROSALBA ZULUAGA GOMEZ
C.C. 41.746.456 de Bogotá

ACEPTO



MARTHA TRINIDAD MARIN MARIN
C.C. 39.521.228 de Bogotá
T.P. 63.989 del C.S.J.

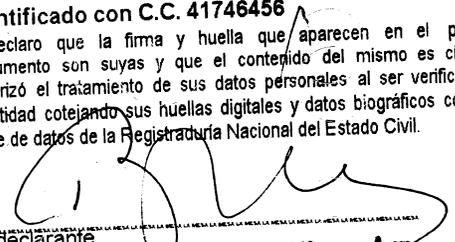
NOTARÍA ÚNICA DE LA MESA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO PRIVADO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

898-d0ff7191

La Mesa, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia. 2021-07-09 16:01:28

Ante ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOTARIO UNICO DE LA MESA compareció:
ZULUAGA GOMEZ ROSALBA
Identificado con C.C. 41746456

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

X 
El declarante
Alberto Basto
ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOTARIO UNICO DE LA MESA


www.notariaenlinea.com
Cod.: 8jplc



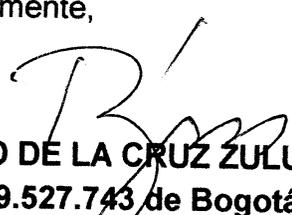


Señores
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. (REPARTO)
E. S. D.

ROCIO DE LA CRUZ ZULUAGA GOMEZ, MARIA ALEJANDRA LOPEZ ZULUAGA, mayores de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificados tal y como aparece al pie de nuestras respectivas firmas en nuestra calidad de prometientes vendedores, respetuosamente le manifestamos que por medio del presente escrito conferimos poder especial, amplio y suficiente a la abogada **MARTHA TRINIDAD MARIN MARIN**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.521.228 expedida en Bogotá, portadora de la Tarjeta Profesional No. 63.989 del C. S. J. para que en nuestro nombre y representación proceda a contestar la demanda del proceso de la referencia, pida pruebas, interponga recursos y demás actuaciones en procura y defensa de nuestros intereses.

Nuestra apoderada queda expresamente facultada para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir y disponer y todas las demás facultades establecidas en el artículo 74 del C.G.P.

Atentamente,



ROCIO DE LA CRUZ ZULUAGA GOMEZ
C.C. 39.527.743 de Bogotá



MARIA ALEJANDRA LOPEZ ZULUAGA
C.C. 1.032.452.844 de Bogotá

ACEPTO



MARTHA TRINIDAD MARIN MARIN
C.C. 39.521.228 de Bogotá
T.P. 63.989 del C.S.J.

NOTARÍA ÚNICA DE LA MESA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO PRIVADO

898-fe307d75

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

La Mesa, Departamento de Cundinamarca. República de Colombia, 2021-07-09 16:02:37

Ante ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA

NOTARIO UNICO DE LA MESA compareció:

ZULUAGA GOMEZ ROCIO DE LA CRUZ

Identificado con C.C. 39527743

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.



www.notariaenlinea.com

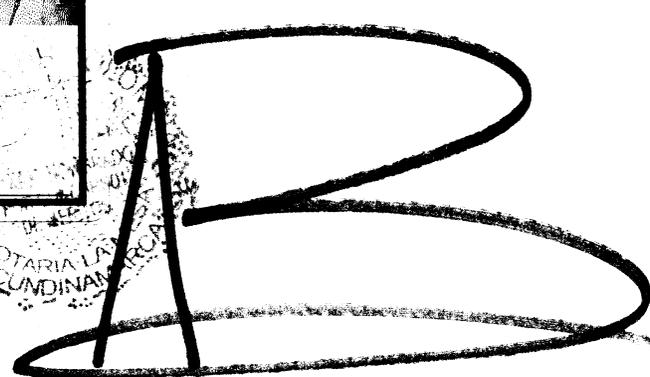
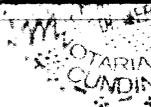
Cod.: 8jpmo



X

El declarante

Alberto Basto
ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOTARIO UNICO DE LA MESA





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



3905950

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Sesenta Y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: MARIA ALEJANDRA LOPEZ ZULUAGA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1032452844 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



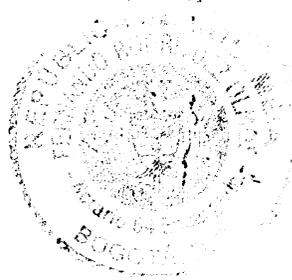
60mvmkjw49l3n
12/07/2021 - 11:07:33



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

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

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente.



FERNANDO RODRIGUEZ OLMOS

Notario Sesenta Y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 60mvmkjw49l3n

Notaría Sesenta y Cuatro (64) E

Bogotá D.C., 02 de Julio de 2020

Señor(es)
JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ
CL 98 9 03 PI 8
BOGOTA (Bogotá D.C)

Ref.: Aprobación de Crédito Hipotecario 103004510100372

Apreciado(a) señor(a):

Para el Banco Caja Social es grato comunicarle que se aprobó su solicitud de crédito hipotecario en los siguientes términos:

- . Nombres y apellidos del (los) titular(es) del crédito:
JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ, CC 1.019.011.542
- . Valor: \$ 80,000,000.00 (OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE)
- . Plazo: 240 meses
- . Sistema de Amortización: CUOTA FIJA EN UVR

A partir de la fecha de generación de esta comunicación, usted(es) cuenta(n) con 540 días para escoger la vivienda que cumpla con sus necesidades. Respecto de la elección del inmueble, las siguientes son las condiciones mínimas que el mismo debe cumplir para que el Banco acepte su financiación:

1. Para inmuebles de estratos 5 y 6, se financia máximo el 50% del valor comercial, según el avalúo.
2. El valor del crédito deberá ajustarse a los montos máximos de financiación establecidos en la ley, de acuerdo con el tipo de vivienda (70 % para no VIS y 80 % para VIS, siempre y cuando estén incluidas en las estrategias o convenios del Banco).
3. La vivienda que se presente como garantía debe disponer de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado definitivos, y no puede estar localizada en una zona de riesgo que no pueda subsanarse.
4. Cuando la vivienda presentada como garantía figure como lote en el certificado de tradición y libertad, usted(es) deberá(n) hacer la declaración de la construcción ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, previo al iniciar el proceso de constitución de la garantía.
5. No se aceptan viviendas sobre las cuales esté constituido patrimonio de familia, que presenten limitaciones al dominio, como embargos, condiciones resolutorias, sucesiones pendientes y usufructo, o que tengan una hipoteca constituida.
6. Zonas de parqueo:
 - . Las viviendas de estratos 4, 5 y 6 deben contar con parqueaderos, bien sea de carácter privado o en área común de uso exclusivo.
 - . Las viviendas de estrato 3, sometidas al régimen de propiedad horizontal (con excepción de los bifamiliares), cuyo valor supere los 225 SMMLV, deben tener

¹ Para los créditos en unidades de valor real (UVR), se hará la conversión del valor correspondiente en dichas unidades, con base en la cotización que corresponda al día en que se haga el desembolso. El sistema de amortización que registró el crédito se encuentra debidamente aprobado por la Superintendencia Financiera.

parqueadero.

- . Las viviendas que superen los 765 SMML del valor comercial, de acuerdo con el avalúo respectivo, deben tener por lo menos dos unidades de parqueo.
- 7. Todos los propietarios del inmueble deben participar en la solicitud de crédito, así como firmar el pagaré y la escritura pública de compraventa e hipoteca.

Una vez que seleccione(n) la vivienda, deberá(n) contactar a su asesor comercial para comenzar el análisis y estudio del inmueble presentado y, si es del caso, dar la posterior aprobación de la garantía, de modo que se pueda perfeccionar el crédito hipotecario. Para iniciar este proceso deberá(n) reunir los siguientes documentos dentro de los mismos 540 días:

- . Certificado de Tradición y Libertad de la vivienda y sus anexidades (garaje o depósito, si tienen un folio independiente), con fecha de expedición no mayor de 30 días si es vivienda usada y no mayor de 90 días si es nueva.
- . Boletín de nomenclatura, requerido cuando en el certificado de tradición y libertad no está registrada la dirección actual de la vivienda, o cuando ésta ha cambiado y todavía no se ha hecho la novedad en el folio de matrícula.

Después de verificada la anterior documentación por parte del Banco y de cumplirse los requisitos establecidos por el mismo, se surtirán los siguientes procesos, los cuales le(s) permitirá(n) identificar de manera clara el paso a paso para el trámite de constitución de la garantía y el desembolso:

1. Se le remitirá una liquidación de gastos, por concepto de: Estudio de crédito, avalúo y estudio de títulos.
2. Se hará un análisis prejurídico de la vivienda, con el propósito de identificar que no haya ninguna limitación o gravamen que impida la compraventa y la hipoteca.
3. Si el proceso anterior resulta correcto, un perito del Banco irá a la vivienda seleccionada con el fin de validar el cumplimiento de los requisitos para que se acepte como garantía. Se emitirá el avalúo respectivo, el cual tendrá vigencia de seis meses. En caso de que la vivienda no cumpla con los requisitos exigidos por el Banco, podrá(n) presentar otras opciones dentro del mismo término definido de 540 días.
4. Cumplidos los requisitos anteriores, el Banco expedirá una carta de ratificación con el valor y la garantía aprobada, junto con el anexo del análisis prejurídico, el cual indica la documentación requerida para la constitución de la garantía. Esta carta tiene una vigencia de 120 días calendario desde su fecha de expedición, tiempo en el que se deberá constituir la garantía y efectuar el desembolso. Para poder constituir dicha garantía, se deben cumplir estos requisitos:

- . Firma del pagaré y de la póliza del incendio, rayo y terremoto, que amparará el inmueble, y entrega completa de la documentación requerida en el anexo del análisis prejurídico en el Centro de Servicios Hipotecarios correspondiente o en la oficina comercial donde usted(es) se encuentra(n) para ciudades diferentes de Bogotá, Medellín, Cali, Bucaramanga, Pereira y Barranquilla.
- . Estudio de títulos, elaboración de la minuta de hipoteca y remisión a la notaría correspondiente, de lo cual se hará cargo el abogado externo que asigne el banco.
- . Usted(es) deberá(n) presentarse en la notaría, previa citación efectuada por ésta, para

la firma tanto del vendedor como de usted(es). Recuerde que en este punto usted(es) deberá(n) cancelar los rubros de notariado y registro, los cuales están determinados por la cuantía de la compraventa y de la hipoteca.

. Es preciso tener presente que una vez registradas las anteriores firmas, la escritura pública será suscrita por el Banco, y posteriormente se devolverá a la notaría para expedir tres copias exactas de la misma.

. Las tres copias se deberán radicar en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente, que llevará a cabo el registro en un término de diez o doce días hábiles.

5. Una vez registrada la garantía a favor del Banco se procederá con el desembolso, acorde con las condiciones que ya le fueron aprobadas.

El desembolso del crédito está sujeto a la disponibilidad financiera de la entidad, a que se mantengan las condiciones que se consideraron para expedir esta comunicación y a que se cumplan en forma estricta las políticas internas del Banco.

Otra información de Interés tiene que ver con la asignación del subsidio a la tasa de interés Frech₂ en la financiación de operaciones de crédito para compra de vivienda nueva, establecido por el gobierno nacional en los decretos 1190 de 2012, 701 y 1432 de 2013, 161 de 2014, 428 y 2500 de 2015. Esta asignación está condicionada a que en el momento del desembolso haya cupos disponibles y a que el titular del crédito cumpla la totalidad de los requisitos fijados.

~~Con gusto atenderemos sus inquietudes en nuestras oficinas, en los centros de servicios hipotecarios de cada ciudad, o en la Línea Amiga, 307 7060 en Bogotá y 01 8000 910 038 desde el resto del país.~~

Cordialmente,

Esperanza Pérez Mora
Vicepresidente Banca Masiva

PROMESA DE COMPRAVENTA

TIPO: CASA

DIRECCION: CALLE 70f # 105f - 57 "BOGOTA"

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C1227092.

Entre los suscritos a saber, de una parte **ZULUAGA GOMEZ ROCIO DE LA CRUZ** mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliada en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 39.527.743 expedida en Bogotá (C/marca), de estado civil VIUDA, **ZULUAGA GOMEZ ROSALBA** mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.746.456 expedida en Bogotá (C/marca) de estado civil SOLTERO, **LOPEZ ZULUAGA ABEL ENRIQUE** mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.192.050 expedida en Bogotá (C/marca) de estado civil soltero Y **LOPEZ ZULUAGA MARIA ALEJANDRA** mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.032.452.844 expedida en Bogotá (C/marca) de estado civil SOLTERO, quienes para los efectos del presente contrato se denominaran **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y de la otra, **PULIDO CHAVEZ JEIMI CAROLINA** mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con cedula de ciudadanía número 1.019.011.542 de Bogotá (C/marca) de estado civil SOLTERO quien para los efectos del presente contrato se denominara **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, hemos celebrado la presente promesa de compraventa la cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO: LOS PROMETIENTES VENDEDORES, prometen transferir a favor de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, quien adquiere a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación conformada por tres plantas, junto con el solar el cual esta edificada, distinguido con el número TRECE B(13 B) de la MANZANA CINCO (5) de la URBANIZACIÓN PLAZUELAS DEL VIRREY II ETAPA, ubicada en la Calle 71ª número .105 D-57 de la nomenclatura urbana de bogota, zona engativa, cedula catastral 71105D13-2 con un área de total construida de 84.60 mtrs2 y un área privada de total de 36.21 mtrs2 y cuyos linderos son los siguientes: POR EL NORTE, en longitud de tres metros (3.00 mtrs) con andén de la calle número SETENTA Y UNA (71ª) de la nomenclatura urbana de Bogotá, POR EL SUR, en longitud de tres metros (3.00mtrs) con el lote número doce A (12ª) de la misma manzana y urbanización, POR EL ORIENTE, en longitud de doce metros siete centímetros (12.07 mtrs), con el lote número catorce A (14 A) de la misma manzana y urbanización, POR LE OCCIDENTE, en longitud de doce metros siete centímetros (12.07 mtrs) con el lote número TRECE A (13 A) de la misma manzana y urbanización.

TRADICIÓN: El 33.33 del inmueble anteriormente descrito fue adquirido por el causante por compra que le hizo a PROMOCIONES DE VIVIE4NDA S.A "PROVinsa" por medio del instrumento público número OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS (8586) del trece de octubre de octubre de mil novecientos ochenta y nueve (1989) de la notaria veintinueve del círculo de Bogota D.E. Registrada el nueve (9) de noviembre del mismo año en la oficina de registro de instrumentos públicos sede Bogota zona centro, el número de matrícula inmobiliaria es 50C1227092.

estos efectos, el PROMETIENTE COMPRADOR se compromete a poner toda su diligencia en el trámite con la entidad bancaria una vez perfeccionada y suscrita la respectiva escritura pública para lograr que el desembolso a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** se haga en el menor tiempo posible-----

SEXTA. ENTREGA DEL INMUEBLE: LOS PROMETIENTES VENDEDORES harán entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** en el estado en que se encuentra con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres, 2 días calendario posterior a la fecha en que **EL BANCO CAJA SOCIAL** realice el desembolso del crédito Hipotecario a nombre de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**-----

SÉPTIMA. - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre **LA PROMETIENTE COMPRADORA** y **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, los impuestos de beneficencia y derechos de registro serán cancelados por **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, según lo dispone la ley-----

OCTAVA. - ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día 25 de FEBRERO del 2020 a las 9:00 am en la Notaría 17 del círculo de Bogotá, No obstante lo aquí estipulado, tanto la Notaria como la Fecha y Hora de suscripción de la escritura pública, podrá modificarse de mutuo acuerdo entre las partes, teniendo en cuenta el designio y reparto notarial de **EL BANCO CAJA SOCIAL**, por efectos de la Hipoteca que habrá de constituirse a su favor en respaldo de crédito otorgado a **LA PROMETIENTE COMPRADORA**.-----

NOVENA. -CLAUSULA DE INCUMPLIMIENTO: Los prometientes establecemos, para el caso de incumplimiento de este contrato un valor de **VEINTE MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$20.100.000)** para cualquiera de las partes que incumpla la presente promesa de compraventa en cualquiera de sus cláusulas.

DECIMA: - MERITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones consagradas.-----

ONCE:EL prometiente vendedor se compromete a devolver la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$10.000.000**, el cual corresponde a las arras de negocio entregadas en la firma de la promesa de compraventa, solo si el peritaje y avalúo del predio realizado por el banco caja social no es favorable para realizar la hipoteca en primer grado al banco, siendo esto razón justificable para no proseguir en el negocio.....

Para constancia se firma por las partes intervinientes el día 27 de ENERO de 2020.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



9060

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintisiete (27) de enero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Diez (10) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ROCIO DE LA CRUZ ZULUAGA GOMEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0039527743 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



20xpt1i3zmip
27/01/2020 - 13:12:43:198



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

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE COMPRAVENTA y en el que aparecen como partes ROCIO DE LA CRUZ ZULUAGA GOMEZ QUIEN OBRA EN NOMBRE Y PRESENTACION DE ABEL ENRIQUE LOPEZ ZULUAGA MEDIANTE PODER ESPECIAL DEBIDAMENTE OTORGADO..



LILYAM EMILCE MARIN ARCE
Notaría diez (10) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 20xpt1i3zmip



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



9061

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintisiete (27) de enero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Diez (10) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ROSALBA ZULUAGA GOMEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041746456 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



2scuhwfp1jac
27/01/2020 - 13:13:11.738



MARIA ALEJANDRA LOPEZ ZULUAGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1032452844 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



3m4puiivask3i
27/01/2020 - 13:13:51.584



JEIMI CAROLINA PULIDO CHAVEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1019011542 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



5qg8hokq3ayi
27/01/2020 - 13:15:10.250



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.

LILYAM EMILCE MARIN ARCE

Notaria diez (10) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 2scuhwfp1jac

Mensaje nuevo

Responder Eliminar Archivo No deseado

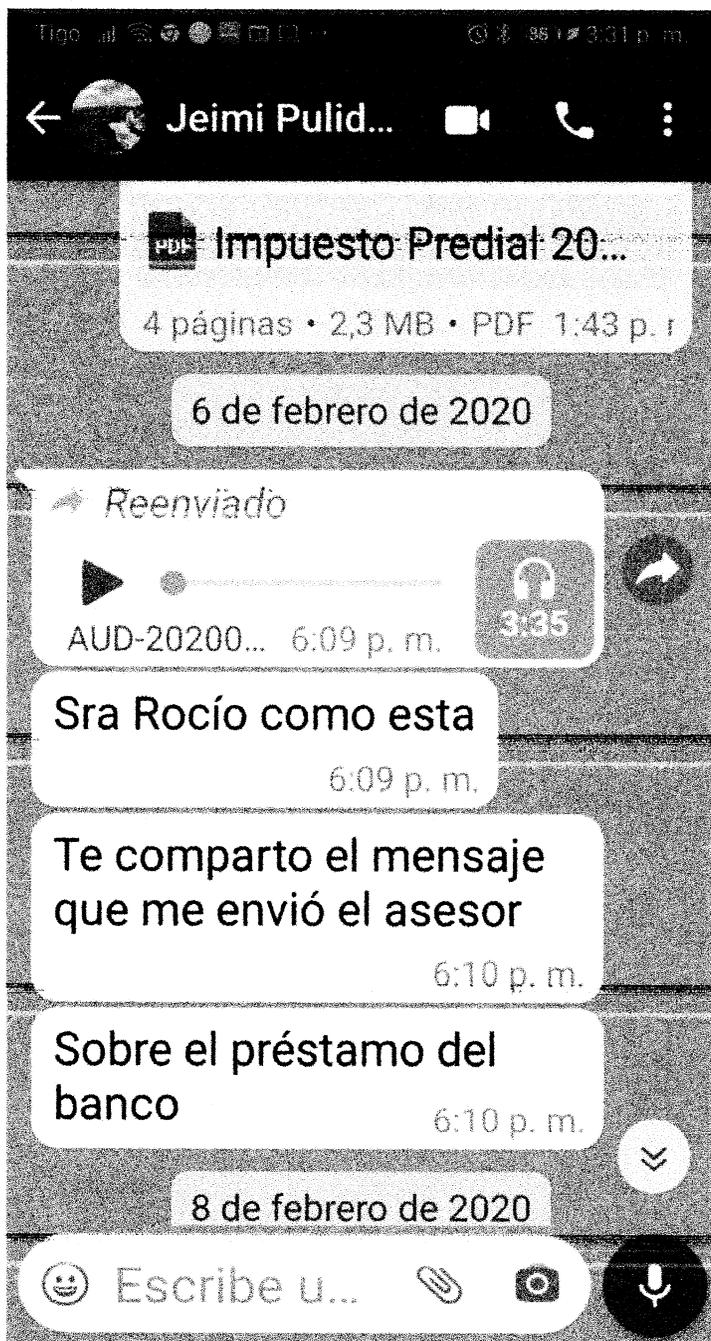
- Favoritos
- pao_cj719@hotmail.com
- Agregar favorito
- Carpetas
- Bandeja de e... 114
- Correo no de... 155
- Borradores 346
- Elementos envi... 1
- Scheduled
- Elementos eli... 267
- damian
- Notas
- adiela
- alfredo
- alfredocubillos
- carlos
- Conversation Hist...
- cumple años mar...
- en femenino 19:
- fabiola 10
- fdo martinez 3
- fernando.paezx. 1.
- gladys
- graciela 1
- hugo
- javier perez
- laurita

sobre asesor del credito BCSocial

RZ Rosalba Zuluaga <roszuluaga@yahoo.com> ↩ ↶ → ...
 Mié 14/07/2021 3:48 PM
 Para: Usted.

wasap 1 en su telefono el audio

----- Mensaje reenviado -----
De: Rosalba Zuluaga <roszuluaga@yahoo.com>
Para: Rosalba Zuluaga <roszuluaga@yahoo.com>
Enviado: miércoles, 14 de julio de 2021, 03:36:13 p. m. COT
Asunto: Foto de RosZG



Enviado desde Yahoo Mail para Android

Responder Reenviar

Sobre carta del banco 2

Rosalba Zuluaga <roszuluaga@yahoo.com>

Mié 14/07/2021 3:51 PM

Para: Martha.Trinidad.Marin.Marin.<mtmm1960@hotmail.com>

