

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

**Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales
En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales**

Acuse de Recibido

FECHA: Lunes 20 de Noviembre del 2023

HORA: 4:48:11 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; LEONARDO GONZALEZ VARGAS, con el radicado; 202300008, correo electrónico registrado; sjuridicas3@gmail.com, dirigido al JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
CONTESTACIONDEMANDAYANEXOS.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20231120164922-RJC-11115

Doctora

SANDRA MARÍA AGUIRRE LÓPEZ

Juez Primero Civil Municipal

Manizales Caldas

E. S. D.

PROCESO: DEMANDA EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA

DEMANDANTES: ALBA SONIA CASTAÑO Y LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO

DEMANDADOS: MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS Y HÉCTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS.

RADICACIÓN: 170014003001 2023-00008 00.

ASUNTO: Contestación de la demanda

LEONARDO GONZÁLEZ VARGAS, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Manizales - Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.128.269.259 expedida en Medellín – Antioquia, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 221.870 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS Y HÉCTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS, identificados con las cédulas de ciudadanía números 52.132.760 y 79.183.558, dirección de correo electrónico mariaelizabethcardonapadilla@gmail.com según poder especial amplio y suficiente otorgado a la sociedad **PROTHEGE SOLUCIONES JURÍDICAS S.A.S**, persona jurídica, identificada con el NIT 901400240, el cual se aporta, depreco ante su Honorable Despacho, la presente contestación de la demanda de **SIMULACIÓN ABSOLUTA** y comedidamente le solicito de su señoría, que previos los trámites del proceso, surtido, en sentencia de mérito, se despache desfavorablemente las pretensiones de los demandantes señores ALBA SONIA CASTAÑO Y LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO, lo anterior en virtud de las siguientes consideraciones:



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Gra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

Como aspecto primario en este aparte del libelo, solicito de su señoría el reconocimiento de la personería jurídica para actuar a la sociedad **PROTHEGE SOLUCIONES JURÍDICAS S.A.S**, persona jurídica, identificada con el NIT 901400240 y a este suscrito, el cual se encuentra debidamente registrado en el certificado de existencia y representación de la persona jurídica ibíd., lo anterior en virtud del artículo 75 del código general del proceso el cual reza *"Igualmente podrá otorgarse poder a una persona jurídica cuyo objeto social principal sea la prestación de servicios jurídicos. En este evento, podrá actuar en el proceso cualquier profesional del derecho inscrito en su certificado de existencia y representación legal"*.

CAPÍTULO I

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

Para dar respuesta a los hechos planteados en la demanda, me pronunciare frente a cada uno de ellos, así:

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto que entre las partes de esta Litis, se suscribió un contrato de promesa de compraventa, el día 01 de agosto de 2022, no es cierto que el documento se autenticó dos semanas después, lo cierto es que el documento fue rubricado y autenticado ese mismo día en la Notaria Segunda de Manizales, la promesa de compraventa aportada con el escrito de la demanda no corresponde a la que se firmó el día 01 de agosto, misma que anexaré en el acápite de pruebas.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es cierto

FRENTE AL HECHO CUARTO: No es cierto, explico:

Las partes suscribieron promesa de compraventa el día 01 de agosto de 2022 autenticada en la notaria Segunda de Manizales, en su cláusula sexta se acordó que la escritura pública para perfeccionar la compraventa del inmueble se realizaría en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, el día 27 de diciembre de 2022 a las 10:00 am., mis poderdantes escogieron dicha notaria por cuanto allí es en donde ellos efectúan todos sus negocios.

El día 17 de agosto del año 2022, los señores ALBA SONIA CASTAÑO Y LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO tomaron contacto con mis representados indicándoles que se debía de firmar de nuevo la promesa de compraventa, toda vez, que en la cláusula primera habían quedado unos nombres diferentes, los accionantes indicaron que ellos corregían los nombres y que se encontraran de nuevo en la notaria segunda para autenticar el documento.

En efecto mis representados, actuando de buena fe se acercaron a la notaria y firmaron el documento creyendo que solo se le había corregido los nombres y que todo su contenido seguía igual.

Los aquí demandantes no solo corrigieron los nombres, sino que además actuando de mala fe modificaron la cláusula sexta del documento, cambiando la notaria segunda por la tercera, este cambio no se lo hicieron saber a mis representados, ellos se enteraron de este cambio el día en que se les notificó de esta demanda.

FRENTE AL HECHO QUINTO: No es cierto, mis representados sí asistieron a la notaria Segunda del círculo de Manizales como se había convenido desde un principio, los demandantes de manera temeraria modificaron esa cláusula, al parecer lo que pretendieron fue engañar a mis representados para cobrar la cláusula penal y la intención nunca fue la de vender.



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

Mis representados comparecieron el día 27 de diciembre de 2022 a las 10:00 am a la Notaría Segunda, para perfeccionar el negocio de compraventa, luego de esperar un rato sin que arribaran los promitentes vendedores, el señor HÉCTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS marcó a los teléfonos celulares de ALBA SONIA CASTAÑO Y LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO, quienes no contestaron las llamadas.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto, la cláusula penal de la forma en que se encuentra redactada no es clara, puesto que no se indica con precisión a cargo de quien está la obligación, en dicha cláusula se habla de “las promitentes” sin embargo no se especifica si es la compradora o la vendedora.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto, mis mandantes no adeudan dinero alguno a los demandantes, por el contrario son ellos quienes deben de responder por su actuar temerario, por cuanto valiéndose de una corrección en los nombres del contrato modificaron una cláusula del mismo a espaldas de mis prohijados, actuar doloso que germina vicios en el consentimiento.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No es cierto, que el documento se autenticó dos semanas después, lo cierto es que el documento fue rubricado y autenticado ese mismo día en la Notaría Segunda de Manizales, la promesa de compraventa aportada con el escrito de la demanda no corresponde a la que se firmó el día 01 de agosto, es cierto que se entregó el bien a título de arrendamiento.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Es cierto.



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: No es cierto, el documento carece de los requisitos del título ejecutivo, puesto que en la cláusula penal no se indica con precisión a cargo de quien está la obligación.

CAPÍTULO II

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Con fundamento en el pronunciamiento realizado frente a los hechos y las excepciones que se plantean en este escrito, me permito pronunciarme frente a las pretensiones del demandante, en los siguientes términos, a saber:

FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo a que se libre mandamiento de pago en contra de los señores MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS y HÉCTOR WILFREDO MUNÉVAR FARÍAS y a favor de los señores ALBA SONIA CASTAÑO GÓMEZ y LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO por la suma de *“CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MLC (\$42.000.000,00) por concepto de la cláusula penal establecida den la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el día 1 de agosto de 2022 y autenticado el día 17 del mismo mes y año. B. Por los cánones de arrendamiento que se causen y se dejen de pagar, a razón de DOS MILLONES DE PESOS MLC (\$2.000.000,00), en lo sucesivo y hasta obtener el pago total de la obligación arrendaticia.”*

FRENTE A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo a la condena en costas y agencias en derecho a cargo de mis representados; en el presente litigio que nos convoca, ha actuado de forma diligente y oportuna, en aplicación a los principios constitucionales y legales de buena fe, lealtad, celeridad, economía procesal y transparencia.



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

En su lugar, solicito de su señoría, que al despachar desfavorablemente lo pretendido por la parte activa de esta Litis, se le condene en costas y agencias en derecho.

CAPÍTULO III

EXCEPCIONES

FALTA DE ELEMENTOS ESENCIALES QUE ESTRUCTUREN EL TÍTULO EJECUTIVO:

Además de los requisitos generales y particulares del título ejecutivo que hoy se discute; tenemos que los mismos deben cumplir unos requisitos que la ley exige que se satisfagan para la configuración de dicho título. Entre ellos están los formales, relativos a que los documentos conformen una unidad jurídica y que provengan del deudor; además los requisitos sustanciales según los cuales es necesario que los documentos que conforman el título ejecutivo contengan obligaciones claras, expresas y exigibles. Estos últimos requisitos exigidos por la ley, los sustanciales, se entienden cumplidos cuando la obligación que se pretende cobrar aparezca a favor del ejecutante, esté contenida en el documento en forma nítida sin lugar a elucubraciones, esté determinada y no esté pendiente de plazo o de condición.

Si uno de esos requisitos no se cumple, el título no tendrá ningún valor, es decir, no prestará mérito ejecutivo.

Conviene en principio anotar que el título arrimado como fundamento de la ejecución corresponde al contrato promesa de compraventa autenticado ante la notaria segunda de Manizales, el día 17 de agosto de 2022, sentado lo anterior, se advierte que el argumento principal del ejecutante se basa en la cláusulas quinta y sexta del aludido contrato, sin embargo, al revisar con detenimiento la cláusula quinta, se observa la falta de concurrencia de los requisitos de que habla el artículo 422 del Código General del Proceso, considerando que no se deriva la claridad, expresividad y exigibilidad de la obligación deprecada, pues según quedó establecido en la cláusula quinta no se determina a cargo de quien está la



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

obligación, puesto que se indica que “las promitentes (...)” resulta ineludible que la prestación reclamada no se encuentra debidamente delimitada en todos sus elementos, objeto, sujetos, amén que sea exigible en los términos que se planteó, lo cual no sucede en el caso de marras

Dicha inferencia carece de fundamento legal atendiendo en primer lugar a las disposiciones elementales.

El mencionado derecho que en el contrato de promesa de compraventa se incorpora no guarda relación con lo reclamado vía judicial; pues como lo ha establecido la parte demandante en el documento contentivo de derecho no es coherente en el aparte en donde se identifica al deudor ni al beneficiario; considera el firmante que el documento que hoy se pretende no satisface los requisitos del título ejecutivo; los cuales corresponden a:

1. La obligación debe estar clara, para saber en qué consiste.
2. Se debe identificar qué se debe, a quién se le debe y quién debe.
3. La obligación debe ser exigible al tener un plazo para pagarla.
4. Debe estar firmada por el deudor.

Por lo tanto, no compagina lo consagrado con el artículo 422 del Código General del Proceso, el cual exige la concurrencia de los manifestos.

NULIDAD RELATIVA DEL CONTRATO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN TEMERIDAD Y MALA FE

Esta excepción se plantea en virtud de que el ejecutante se valió de engaños, modificando la cláusula sexta del contrato promesa de compraventa y es en lo relativo al lugar en donde se perfeccionaría la compraventa, toda vez que la parte activa dolosamente cambio el lugar acordado esto es la Notaria Segunda por la Notaria Tercera de Manizales, mis poderdantes creyendo de buena fe que el vendedor solamente había corregido el acápite de los nombres asistieron en la fecha y hora acordada a la Notaria segunda del círculo de Manizales, ello



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

con el fin de perfeccionar la compraventa, prueba de ello es la certificación expedida por el titular de esa oficina la cual se anexa en el acápite de pruebas.

Por lo manifestado en precedencia, esta excepción se propone por vicios del consentimiento por error, por cuanto mis poderdantes al firmar el segundo documento, creyeron de buena fe que la compraventa se elevaría en la Notaria Segunda del Círculo de Manizales, ello, de conformidad con lo acordado con los ejecutantes desde un principio; el dolo se materializó cuando los ejecutantes se valieron de maniobras engañosas para cambiar la el lugar en donde se otorgaría la escritura pública de compraventa, visto el artículo 1502 del Código Civil la norma dispone que para que una persona se obligue a otra por acto o declaración de voluntad requiere ser legalmente capaz; haber consentido en dicho acto mediando declaración que no adolezca de vicio; que el acto recaiga sobre un objeto lícito, y el mismo tenga causa lícita.

En complemento de dicha norma, el artículo 1508 ibídem orienta que el consentimiento puede afectarse por vicios, tales como la fuerza, el error, y el dolo, dado que aquél debe ser libre y espontáneo para constituir válidamente el convenio.

Al respecto, la Corte suprema de justicia ha señalado:

«La ley no solamente reconoce la facultad que tienen los particulares para regular en gran parte sus relaciones jurídicas mediante manifestaciones privadas de voluntad, sino que también dispone de los mecanismos adecuados para protegerlos contra su propia ignorancia, y principalmente, contra el fraude y la violencia de que pueden ser víctimas al hacer uso de la referida facultad . Por este motivo, para todo acto jurídico no solamente se requiere que los agentes otorguen voluntariamente su consentimiento, sino que también se exige que lo hagan con cierto grado de conciencia y de libertad, fuera de lo cual el acto existe, pero queda viciado de nulidad; es decir, que no adolezca de ciertos vicios, cuya presencia destruye esa libertad y conciencia que la ley presupone en el agente o agentes al reconocerles poder suficiente para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas»¹.

¹ SC, 11 abr. 2000, exp.: 5410.



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

El legislador ha consagrado el error, el dolo y la fuerza como vicios del consentimiento, razón por la cual, conforme prevén los artículos 1741 y 1743 del Código Civil, los afectados pueden solicitar la declaración de la nulidad relativa del acto o contrato, cuando estimen acreditada su configuración.

BUENA FE

Mis dantes actuaron bajo los postulados de la buena fe, es así que ellos asistieron a la notaria segunda del círculo de Manizales en la fecha y hora indicada, bajo la convicción de que el instrumento de escritura pública se iba a realizar en aquel sitio, ello, por cuanto desde un inicio se había acordado que era esa y no otra notaria en la cual se iba a perfeccionar el negocio jurídico, infortunadamente, por el engaño de los aquí ejecutantes, mis poderdantes solo hasta el momento de notificación de esta demanda, se enteraron que habían cambiado la notaria sin decirles nada al respecto.

CAPÍTULO IV

PRUEBAS

DOCUMENTALES

1. Acta de comparecencia de mis poderdantes para suscribir la escritura pública de compraventa el día 27 de diciembre de 2022 a las 10:000 en la notaria segunda del círculo de Manizales.
2. Contrato promesa de compraventa rubricado y autenticado 01 de agosto de 2022, prueba contestación hechos y demuestra que fue modificada la cláusula sexta.
3. Contratos de otros negocios de mi poderdantes elevados a escritura pública, demuestra que mis mandatarios siempre realizan este tipo de actos jurídicos en la notaria segunda del círculo de Manizales.



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

TESTIMONIALES

Señor Juez, le solicito a su Honorable Despacho, se sirva fijar fecha y hora de audiencia para escuchar los testimonios de las siguientes personas, mayores de edad y hábiles para declarar.

CLARA INÉS ROJAS GALLON, CC. 30.272.462, Celular 3055392151, correo electrónico claritarojasgallon@gmail.com

DIEGO NARANJO BOTERO CC 4.355.190, manifiesto que en la actualidad mi poderdante no cuenta con datos de contacto, sin embargo, esta parte hará lo necesario para propender por su comparecencia en la fecha y hora indicada.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Señor Juez, le solicito se sirva fijar fecha y hora para que se absuelva interrogatorio y/o declaración de parte a las siguientes personas y el cual yo formulare en la etapa procesal correspondiente:

DEMANDANTES: ALBA SONIA CASTAÑO Y LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO.

DEMANDADOS: MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS Y HÉCTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS.

CAPÍTULO V ANEXOS

4. Poder debidamente conferidos para actuar.
5. Certificado de existencia y representación de Prothege Soluciones Jurídicas S.A.S.
6. Los documentos enunciados como pruebas.



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

CAPÍTULO VI NOTIFICACIONES

A MIS PODERDANTES

Correo electrónico jessicatatianagg@gmail.com

AL SUSCRITO:

Al suscrito profesional y las respectivas notificaciones en la carrera 21 No. 30-03 oficina 701 Manizales – Caldas, Celular 3052998415 – 3148210685, Correo electrónico: sjuridicas3@gmail.com

De usted cordialmente,



LEONARDO GONZÁLEZ VARGAS

Cédula de Ciudadanía 1.128.269.259 de Medellín.

Tarjeta Profesional 221.870 del Consejo Superior de la Judicatura

Abogado – PROTHEGE SOLUCIONES JURÍDICAS S.A.S.



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

Elaboró - Revisó y Aprobó: Leonardo González – Jonatan Bernal.

Doctora

SANDRA MARIA AGUIRRE LOPEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

E. S. D.

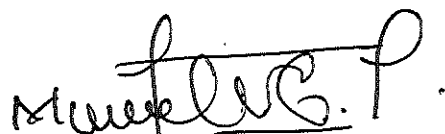
ASUNTO: Otorgamiento de poder.

MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.132.760 de Bogotá DC, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales - Caldas, mediante el presente escrito de conformidad con el inciso segundo del artículo 75 del C.G.P, confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la empresa **PROTHEGE SOLUCIONES JURÍDICAS S.A.S**, persona jurídica, identificada con el NIT **901400240**, dirección de notificación en la carrera 21 nro. 30 – 03 oficina 701 del edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos en la ciudad de Manizales – Caldas y correo electrónico sjuridicas3@gmail.com quien está representada legalmente por el señor **JONATAN ALEXIS BERNAL ECHEVERRY**, identificado con la cédula de ciudadanía nro. 16.076.249, para que en mi nombre y representación, a través de uno de sus distintos profesionales del derecho, asuma, continúe y culmine el Proceso Ejecutivo donde funjo como demandada y que se adelanta bajo radicado nro. **170014003001-2023-00008-00** en su respetado despacho; hechos y derechos que mi apoderado anunciará en la correspondiente contestación de la referida demanda.

Fuera de las facultades de ley, el presente poder conlleva las de recibir, las de designar el abogado que me representará, transigir, sustituir, desistir, tachar, renunciar, conciliar, reasumir el poder, formular incidentes, en cuanto fuere menester, todo en procura de cumplir en debida forma el mandato otorgado, mi apoderado también cuenta con las facultades de transigir, sustituir, desistir, tachar, renunciar, conciliar, reasumir el poder, formular incidentes, interponer recursos, solicitar y/o aportar pruebas, realizar dentro del proceso todas las acciones y/o actuaciones que mi apoderado considere pertinentes y/o importantes y/o necesarias en procura de cumplir en debida forma el mandato otorgado, y en general, todas las facultades consagradas en el artículo 77 del C. G. P. Sírvase señora Juez reconocer personería a mi apoderado en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente,

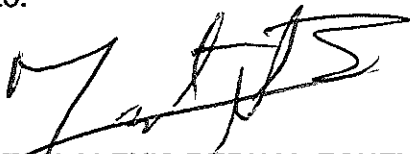
Poderdante.



MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS

Cédula de ciudadanía número 52.132.760 de Bogotá DC

Acepto.



JONATAN ALEXIS BERNAL ECHEVERRY

Cédula de ciudadanía N° 16.076.249 de Manizales.

Correo electrónico sjuridicas3@gmail.com



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO
PRIVADO



ARTÍCULO 68 DECRETO - LEY 960 DE 1970 Y DECRETO 1069 DE 2015

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, el diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Manizales, compareció MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS, identificado con la Cédula de Ciudadanía / NUIP 52132760 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----



----- Fotografía -----

De acuerdo con la Resolución 5633 de 2016 de la Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC y el Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el/la compareciente fue identificado(a) mediante cotejo biométrico frente a la base de datos de la RNEC, lo anterior, de conformidad con la autorización de tratamiento de datos personales otorgada por el/la compareciente. Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente.

JORGE MANRIQUE ANDRADE

NotarioSegundo (2) del Círculo de Manizales, Departamento de Caldas

Número Único de Transacción:

3vzqw1qrzk4

19/10/2023 - 11:30:21

Número de Trámite:89042

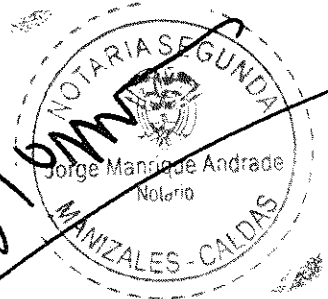
Consulte este documento en www.consulta.notarias360.com



no 902



Seguridad jurídica en trámites notariales
oumpia | Notarías 360°



Doctora

SANDRA MARIA AGUIRRE LOPEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

E. S. D.

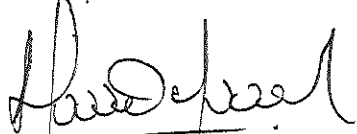
ASUNTO: Otorgamiento de poder.

HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.183.558 de Sibaté - Cundinamarca, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales - Caldas, mediante el presente escrito de conformidad con el inciso segundo del artículo 75 del C.G.P, confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a la empresa **PROTHEGE SOLUCIONES JURÍDICAS S.A.S**, persona jurídica, identificada con el NIT **901400240**, dirección de notificación en la carrera 21 nro. 30 – 03 oficina 701 del edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos en la ciudad de Manizales – Caldas y correo electrónico sjuridicas3@gmail.com quien está representada legalmente por el señor **JONATAN ALEXIS BERNAL ECHEVERRY**, identificado con la cédula de ciudadanía nro. 16.076.249, para que en mi nombre y representación, a través de uno de sus distintos profesionales del derecho, asuma, continúe y culmine el Proceso Ejecutivo donde funjo como demandado y que se adelanta bajo radicado nro. **170014003001-2023-00008-00** en su respetado despacho; hechos y derechos que mi apoderado anunciará en la correspondiente contestación de la referida demanda.

Fuera de las facultades de ley, el presente poder conlleva las de recibir, las de designar el abogado que me representará, transigir, sustituir, desistir, tachar, renunciar, conciliar, reasumir el poder, formular incidentes, en cuanto fuere menester, todo en procura de cumplir en debida forma el mandato otorgado, mi apoderado también cuenta con las facultades de transigir, sustituir, desistir, tachar, renunciar, conciliar, reasumir el poder, formular incidentes, interponer recursos, solicitar y/o aportar pruebas, realizar dentro del proceso todas las acciones y/o actuaciones que mi apoderado considere pertinentes y/o importantes y/o necesarias en procura de cumplir en debida forma el mandato otorgado, y en general, todas las facultades consagradas en el artículo 77 del C. G. P. Sírvasse señora Juez reconocer personería a mi apoderado en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente,

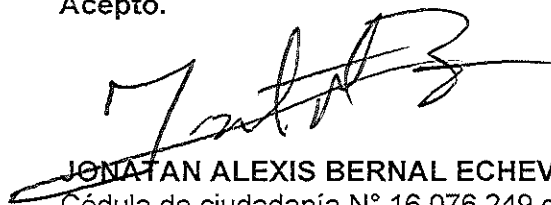
Poderdante.



HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS

Cédula de ciudadanía número 79.183.558 de Sibaté - Cundinamarca

Acepto.



JONATAN ALEXIS BERNAL ECHEVERRY

Cédula de ciudadanía N° 16.076.249 de Manizales.

Correo electrónico sjuridicas3@gmail.com



Cel. 305 2998415



sjuridicas3@gmail.com



Cra. 21 No. 30-03
oficina 701/ Centro
Manizales- Colombia

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO
PRIVADO**



ARTÍCULO 68 DECRETO - LEY 960 DE 1970 Y DECRETO 1069 DE 2015

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, el diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Manizales, compareció **HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía / NUIP 79183558 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



----- Fotografía -----

De acuerdo con la Resolución 5633 de 2016 de la Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC y el Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el/la compareciente fue identificado(a) mediante cotejo biométrico frente a la base de datos de la RNEC, lo anterior, de conformidad con la autorización de tratamiento de datos personales otorgada por el/la compareciente. Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente.

JORGE MANRIQUE ANDRADE

NotarioSegundo (2) del Círculo de Manizales, Departamento de Caldas

Número Único de Transacción:

kdzov3prm91

19/10/2023 - 11:26:50

Número de Trámite:89032

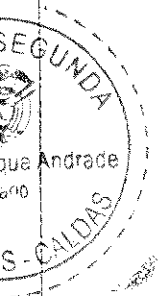
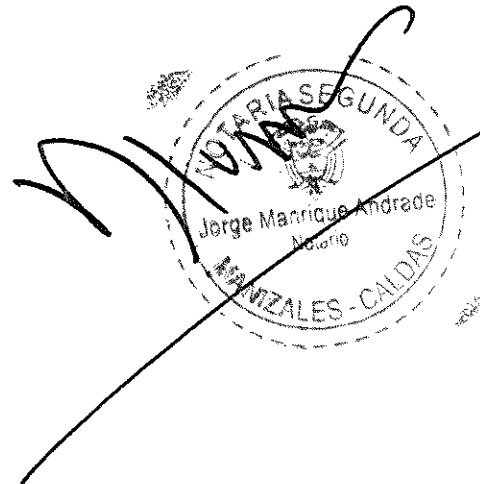
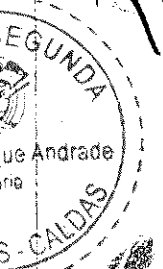
Consulte este documento en www.consulta.notarias360.com



na 902



Seguridad jurídica en trámites notariales
oumpia | Notarías 360°



página 1

ACTA DE COMPARECENCIA NÚMERO 466 DEL AÑO 2022

MANIFESTACIONES DEL(A) NOTARIO(A) ENCARGADA:

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia a los **VEINTISIETE (27)** días del mes de **DICIEMBRE** del año **DOS MIL VEINTIDOS (2022)**, siendo las 10:00 a.m. y hasta las 11:00 a.m., Compareció al despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a cargo del(a) Notario(a) Titular **JORGE MANRIQUE ANDRADE**, el(a) señor(a) **MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **52.132.760** expedida en Bogotá D.C, de estado civil **SOLTERA CON UNIÓN MARITAL DE HECHO**, y el(a) señor(a) **HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **79.183.558** expedida en Sibaté, de estado civil **SOLTERO CON UNIÓN MARITAL DE HECHO** quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) actúa(n) en calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, comparece provisto(a) de los siguientes documentos: 1) Copia simple de **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, y 2) Copias de las cédulas de ciudadanía; y manifestó:

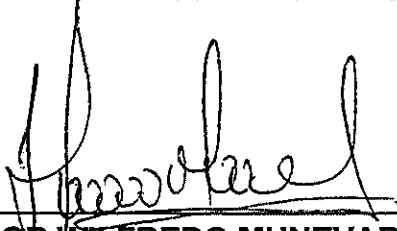
MANIFESTACIONES DEL COMPARECIENTE:

PRIMERO: El(a) señor(a) **MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **52.132.760** expedida en Bogotá D.C, y el(a) señor(a) **HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **79.183.558** expedida en Sibaté, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** viene a dar cumplimiento a la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado entre ellos y los señores **ALBA SONIA CASTAÑO GOMEZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **24.433.312**, y el(a) señor(a) **LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **4.327.393** y quienes actúan en calidad de **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**.

SEGUNDO: El(os) inmueble(s) al(os) que se refiere el otro si de la promesa de compraventa es(on): **UNA CASA IDENTIFICADA EN LA CARRERA 10 NUMERO 10 – 13 BARRIO CHIPRE DE LA CIUDAD DE MANIZALES.** Los Inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa se identifica(n) con la(s) matricula(s) inmobiliaria(s) número **N° 100-60313.** Y ficha catastral numero **17001010401020010000** **TERCERO:** Que **EL(A) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** deja constancia que estuvo presente en la Notaria Segunda del Círculo de Manizales, desde las 10:00 a.m. y hasta las 11:00 a.m., a fin de cumplir lo pactado en la **CLÁUSULA SEXTA** del contrato de promesa de compraventa, suscrito entre las partes. — **ACTA COMPARECENCIA: \$ 14.622. RECONOCIMIENTO DOCUMENTO PRIVADO: \$ 2.101. RESOLUCIÓN 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$ 3.177. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. —** Para constancia se firma la presente acta a los **VEINTISIETE (27)** días del mes de **DICIEMBRE** del año **DOS MIL VEINTIDOS (2022).**



MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS
C.C. 52.132.760 EXPEDIDA EN BOGOTÁ D.C



HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS
C.C. 79.183.558 EXPEDIDA EN SIBATE



JORGE MANRIQUE ANDRADE (T)

NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE MANIZALES

ELABORO: JUAN D NARANJO
REVISO: JORGE MANRIQUE ANDRADE

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció
Hector Wilfredo Munez F quien
presentó su cédula 79.133.553 de Sibate.
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y
que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia
En constancia se
firma hoy **27 DIC 2022**

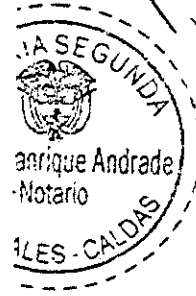
X [Firma]



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció
Martha Liliana Granado V quien
presentó su cédula 52.132.760 de Bogotá.
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y
que la firma puesta en él es suya colocada en mi presencia
En constancia se
firma hoy **27 DIC 2022**

X [Firma]



PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO

PROMITENTES COMPRADORES: MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS
HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS

PROMITENTES VENDEDORES: ALBA SONIA CASTAÑO GÓMEZ
LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO

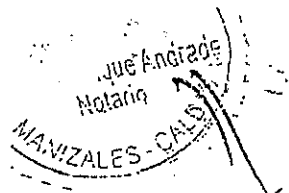
Entre los suscritos, a saber, ALBA SONIA CASTAÑO GÓMEZ Y LUIS EVELIO AGUIRRE GIRALDO, mayores de edad, domiciliados y residenciados en la ciudad de Manizales - Caldas, identificados con cédulas de ciudadanía números 24.433.312 y 4.327.393, respectivamente, de estado civil casados con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio, y quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán los PROMITENTES VENDEDORES, de una parte; y de la otra, los señores MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS Y HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS, también mayores de edad, con unión marital de hecho, domiciliados y residenciados en la ciudad de Manizales - Caldas, identificados con cédulas de ciudadanía números 52.132.760 y 79.183.558, y quienes en adelante y para los efectos de la presente promesa se denominarán LOS PROMITENTES COMPRADORES; han acordado celebrar el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO, el cual se regirá en general por las leyes civiles vigentes, y en especial, por las siguientes cláusulas previo los siguientes :

I. CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO. Los señores ORFA MARÍA DE LA CRUZ ESCOBAR BAENA y ÓSCAR ORLANDO RINCÓN ZULUAGA se comprometen a transferir a título de compraventa, a los PROMITENTES COMPRADORES, quienes a su vez se comprometen a comprar, el derecho de dominio y la posesión plena que aquellos tienen y ejercen sobre la siguiente propiedad:

A) Una casa ubicada en la carrera 10 # 10 – 13, Barrio Chipre de la Ciudad de Manizales, con todas sus anexidades, servidumbres y dependencias, identificada con folio de matrícula inmobiliaria 100-60313 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Manizales, código catastral 17001010401020010000, y descrita en su folio de matrícula, así:

"Una casa de habitación con su correspondiente solar, que tiene una extensión de 240 M2. Los linderos se hallan en la sentencia de 20 – 08 – 80 del Juzgado 2º Civil del Circuito de Manizales (decreto 1711, Artículo 11, de 1984) ###Según sentencia No 014 de 17 de agosto de 2018 del juzgado sexto civil del circuito de Manizales. Linderos: Por el norte: en 5.70 metros con propiedad de María Oveida Castaño. Por el oriente: Con propiedad de la señora Patricia Gómez Muñoz. Por el sur: En 6-40 metros con la carrera 10. Por el occidente linda en 20 metros con la propiedad Horizontal Edificio Valentina.###"



PARÁGRAFO 1. VENTA COMO CUERPO CIERTO. No obstante, la cabida, extensión y alindamiento de que habla la presente cláusula, la compraventa del bien inmueble descrito se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato. –

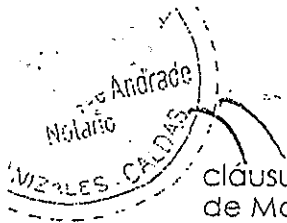
SEGUNDA. TRADICIÓN. Adquirieron el inmueble aquí prometido los PROMITENTES VENDEDORES, por prescripción adquisitiva de dominio declarada en sentencia 014 del 17 de agosto de 2018, proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de la ciudad de Manizales dentro del proceso con radicado 170013103006-2014-00242-00, y asentada en el folio de matrícula inmobiliaria 100-60313 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales el día 25 de septiembre de 2018.

TERCERA. OTRAS OBLIGACIONES. LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a transferir el dominio de los inmuebles objeto del presente contrato, libres de demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de ley. También se obligan al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta el día 31 de diciembre de 2022, siendo obligación de los PROMITENTES COMPRADORES, cancelar los valores que se pacten con posterioridad a esta fecha. .

CUARTA. PRECIO. El precio pactado por las partes es de CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MLC (\$420.000.000,00), los cuales serán pagados por los PROMITENTES COMPRADORES a los PROMITENTES VENDEDORES, en su totalidad, a más tardar el día martes 27 de diciembre de 2022, fecha pactada para la escrituración y perfeccionamiento de la venta prometida.

QUINTA. CLAUSULA PENAL. Las promitentes establecen, para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato, una cláusula penal equivalente al QUINCE POR CIENTO (10%) del precio de venta del inmueble distinguido en la cláusula primera de este contrato, es decir, un valor de CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M.L.C (\$42.000.000,00). Dicha cláusula será exigible del contratante incumplido sin necesidad de constitución en mora ni de requerimiento judicial alguno. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir con lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución de este. En ambos casos, conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y a reclamar los perjuicios que se le hayan causado. Las partes expresamente renuncian a los requerimientos judiciales previos estipulados legalmente a su favor.

SEXTA. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble descrito en la



cláusula primera de este contrato, se otorgará en la Notaría segunda del Círculo de Manizales, el día martes 27 de diciembre de 2022 a las 10:00 am.

PARÁGRAFO: No obstante lo pactado, de común acuerdo escrito entre las partes, podrán libremente modificar de mutuo acuerdo fecha, lugar, hora y Notaría para la celebración de la Escritura Pública.

SEPTIMA. ENTREGA Y ARRENDAMIENTO. Los promitentes entregan la mera tenencia, del bien prometido en venta, a los PROMITENTES COMPRADORES, con la firma de la presente promesa. Dicha tenencia se hace título de arrendamiento del bien inmueble, por el cual LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarán un canon mensual de DOS MILLONES DE PESOS MLC (\$2.000.000,00) dentro de los 5 primeros hábiles de cada mes, de manera anticipada, empezando desde el mes de agosto de 2022. Dicho contrato de arrendamiento se regirá por las reglas contenidas en la ley 820 de 2003 y en las demás normas civiles aplicables y concórdantes, siendo obligación de los PROMITENTES COMPRADORES y ARRENDATARIOS cancelar los servicios públicos domiciliarios de agua, gas natural y energía eléctrica que se causen durante la vigencia de esta tenencia. Los promitentes compradores serán solidariamente responsables, también, por las obligaciones derivadas del arrendamiento aquí pactado.

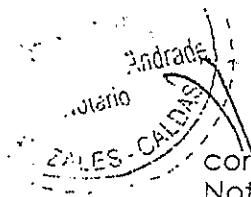
El inmueble podrá ser utilizado como vivienda o como local para instalación de establecimiento de comercio, y los preavisos para no renovación del contrato de arrendamiento deberán hacerse con mínimo QUINCE (15) días calendario antes de su vencimiento,

OCTAVA. ACUERDO DE VOLUNTADES. Este acuerdo contiene la total voluntad alcanzada entre las partes intervinientes y reemplaza cualquiera y todas las comunicaciones, opiniones, entendimientos o acuerdos previos, verbales o escritos, entre las partes intervinientes en relación con el objeto de este acuerdo. Si alguna de las cláusulas de este contrato de alguna manera violare la ley, tal cláusula se tendrá por no escrita pero no afectará el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas de este contrato. Las partes acuerdan que intentarán sustituir cualquier cláusula inválida por una que legalmente cumpla con los objetivos económicos, legales y comerciales de la que se tuvo por no escrita.

NOVENA. EFECTOS JURÍDICOS DEL PRESENTE CONTRATO. Las partes reconocen que los efectos jurídicos de este contrato y de todas y cada una de las obligaciones que emanan de este acuerdo de voluntades; por lo cual este contrato tendrá plena validez, aún después de suscrita la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles descritos, respecto de aquellas obligaciones no satisfechas para la fecha de la su suscripción.

DÉCIMA. MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato presta mérito ejecutivo para el cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer derivadas del mismo.

DÉCIMOPRIMERA. GASTOS. Los gastos derivados de la firma de este contrato, y los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y su



correspondiente registro, correrán a cargo de ambas partes según la usanza Notarial y las disposiciones legales. Los gastos de registro serán de cargo exclusiva de los PROMITENTES COMPRADORES.

DÉCIMOSEGUNDA. NOTIFICACIONES. Cualquier notificación derivada del presente contrato de promesa de compraventa, se hará en las siguientes direcciones:

A los **PROMITENTES VENDEDORES**, en la carrera 24A # 58A-02, Apartamento 203, Edificio MARAL, Manizales. Teléfono +573146825409. Correo electrónico sonia.casgo@hotmail.com.

A la **PROMITENTES COMPRADORES**, en la misma dirección del inmueble prometido en venta, o en la carrera 14 # 13-48, Manizales. Teléfonos 3043659103, 3212687636. Correo electrónico jessicatatianaga@gmail.com.

Una vez leído el presente documento, las contratantes, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman, en tres copias del mismo tenor, en la ciudad de Manizales, a los 01 días del mes de agosto de 2022.

ALBA SONIA CASTAÑO GÓMEZ
C.C 24.433.312
PROMITENTE VENDEDORA

LUIS-EVELIO AGUIRRE GIRALDO
C.C 4.327.393
PROMITENTE VENDEDOR

MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS
C.C 52.132.760
PROMITENTE COMPRADORA

HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS
C.C 79.183.558
PROMTENTE VENDEDOR

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 58 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció
Alba Elena Cortés Cacer quien
presentó su cédula 24.458.311 de Arancibia
Y expuso que el contenido de este documento es cierto
que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia.
En constancia se
firma hoy

01 AGO. 2022

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 58 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció
Luis Cuello Aguero Gueles quien
presentó su cédula 4.317.343 de Manizales
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y
que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia.
En constancia se
firma hoy

01 AGO. 2022

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 58 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció
Martha Liliana Granados Villalobos quien
presentó su cédula 52131760 de Bogotá
Y expuso que el contenido de este documento es cierto
que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia.
En constancia se
firma hoy

01 AGO. 2022

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 58 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció
Hector Wilfredo Munevar Farias quien
presentó su cédula 19.183.558 de Sibaté
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y
que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia.
En constancia se
firma hoy

01 AGO. 2022

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 58 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció
Luis Cuello Aguero Gueles quien
presentó su cédula 4.317.343 de Manizales
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y
que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia.
En constancia se
firma hoy

01 AGO. 2022

FORMATO DE CALIFICACIÓN				
ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012				
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-71886	CÓDIGO CATASTRAL:	0104000000790011000000000	
UBICACIÓN DEL PREDIO:	MUNICIPIO		VEREDA	
	MANIZALES		MANIZALES	
URBANO:	X	UN SOLAR O LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADA EN LA CARRERA 14 NÚMERO 13-48, DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS		
RURAL:				
DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	8190	16/11/2021	NOTARIA SEGUNDA	MANIZALES

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$260.000.000,00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
VENEDORES: MARIANNE STRASSLE ROJAS (50%) STEPHAN STRASSLE ROJAS (50%) REPRESENTADOS POR: CLARA INÉS ROJAS GALLÓN		C.C. 1.127.248.172 C.C. 1.053.839.357 C.C. 30.272.462
COMPRADORES: MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS		C.C. 52.132.760 C.C. 79.188.558

JORGE MANRIQUE ANDRADE

NOTARIO(A) SEGUNDO(A) DEL CÍRCULO DE MANIZALES
FIRMA DEL FUNCIONARIO



INFORMACIÓN ADICIONAL:

- No. Hojas matriz: 4
- Cobrar certificados previos: *Tradición, cuantos NA *Cámara de Comercio, cuantos: 0
- En caso de ser acto sin cuantía, especificar No. de folios de matrícula adicionales: 0
- En caso de tratarse de vivienda de interés social, indique: NA

Nueva: <u>NA</u>	Con subsidio: <u>NA</u>	Estrato: <u>NA</u>
Usada: <u>NA</u>	Sin subsidio: <u>NA</u>	Prohibición de enajenar: <u>NA</u>

- Venta parcial: N/A Área total: N/A Área a vender: N/A
- Liberación Parcial de Hipoteca: Área total: N/A Área a liberar: N/A Coeficientes: NA
- Loteo, subdivisión, división material: No. de lotes: N/A
- Transferencia de inmuebles: Indique: SI
*En caso de tratarse de avalúo catastral matriz, sin coeficientes de copropiedad, indique área total (lote en mayor extensión):
NA

Folio de Matrícula	Avalúo Catastral	Porcentaje transferido	Valor de transferencia	Coeficiente de copropiedad ó área a transferir
<u>100-71886</u>	<u>\$149.643.000</u>	<u>100%</u>	<u>\$260.000.000,00</u>	<u>NA</u>

9. Ventas con hipoteca SI Valor de la carta cupo: <u>NA</u>	Si	No
El acreedor es persona jurídica?		
El crédito fue otorgado para compra o construcción de vivienda individual?		
El crédito fue otorgado en pesos ó UVR?		
El plazo del crédito está comprendido entre 5 y 30 años?		
La hipoteca se constituye en primer grado?		
El vendedor es el mismo acreedor?		

Número Reproducción de sellos: —

Liquidación	
Hipoteca 10%	<u>—</u>
Hipoteca 40%	<u>—</u>
Hipoteca 70%	<u>—</u>
Hipoteca 100%	<u>—</u>

10. Cancelaciones de Hipoteca NA	Si	No
Crédito para adquisición de vivienda o construcción?		
El acreedor es persona jurídica?		
Se constituyó en el año:		

Liquidación	
546 de 1999	<u>—</u>

- Dación en pago: Viene de obligación Hipotecaria?: N/A
- Constitución fiduciar Mercantil: Valor de la comisión pactada: N/A

Número de certificados posteriores: —

13. Sucesión, liquidación de sociedad conyugal, sociedad patrimonial de hecho o adjudicación adicional:	Si	No
<u>N/A</u>		
La adjudicación del bien tiene como finalidad cubrir un pasivo o hijuela de deudas y gastos?	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>
Ambos son titulares del inmueble y no hay transferencia de un cónyuge o compañero al otro?	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>

- Reglamento de propiedad horizontal: NA
- Resciliación, rescisión, resolución de contrato: NA

Acto	No. Matrículas a abrir	No. Folios existentes	No. Matrículas para anotación
Constitución	<u>N/A</u>	<u>-0-</u>	<u>N/A</u>
Reforma	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>
Adición	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>

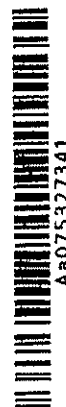
Acto	Valor
<u>N/A</u>	<u>N/A</u>
<u>N/A</u>	<u>N/A</u>
<u>N/A</u>	<u>N/A</u>
<u>N/A</u>	<u>N/A</u>



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: OCHO MIL CIENTO NOVENTA (8190).

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, **A LOS DIECISEIS (16) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021)**, al despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a cargo del(la) Notario(a) Titular Doctor **JORGE MANRIQUE ANDRADE**.

Compareció(eron) el(la) señor(a) **CLARA INES ROJAS GALLON**, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con la cedula de ciudadanía número **30.272.462** expedida en Manizales, quien obra en nombre y representación de los señores: **1) MARIANNE STRASSLE ROJAS**, mayor de edad, vecino(a) y residente en Estados Unidos, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **1.127.248.172** expedida en CON MIAMI EST, de estado civil **SOLTERA SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO**; y **2) STEPHAN STRASSLE ROJAS**, mayor de edad, vecino(a) y residente en Estados Unidos, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **1.053.839.357** expedida en Manizales, de estado civil **SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO**, en calidad de apoderado(a), de conformidad con el(los) poder(es) especial(es), amplio(s) y suficiente(s) que le fue(ron) conferido(s), debidamente autenticado(s) y apostillado(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) vigente(s) y no ha(n) sido revocados por ningún medio legal, manifestando la apoderada que su(s) poderdante(s) se encuentra(n) viva(s) al momento de suscribir la presente escritura pública, documento(s) que se protocoliza(n) con el presente instrumento y quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) **LA PARTE VENDEDORA**, y el(la)(los) señor(a)(es) **MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **52.132.760** expedida en Bogotá D.C, de estado civil **SOLTERA CON UNIÓN MARITAL DE HECHO**, y **HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **79.183.558** expedida en Sibate, de estado civil **SOLTERO CON UNIÓN MARITAL DE HECHO**, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el



Aa075327341

24-06-21
11081Y72CA925a99

11081Y72CA925a99

servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que **LA PARTE VENDEDORA** si es realmente propietaria de los inmuebles que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que **LA PARTE VENDEDORA**, transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **UN SOLAR O LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADA EN LA CARRERA 14 NÚMERO 13-48, DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS**, constante el solar de once (11) varas, es decir 8.8 metros de frente, por veinticinco varas (25), es decir, 20 metros de centro, lote que es de forma irregular y comprendido dentro de los siguientes linderos: **### POR EL OCCIDENTE, QUE ES SU FRENTE, CON LA CARRERA 14; POR EL ORIENTE, CON PREDIO DE JUAN RAMÓN CARDONA E ISABEL GIRALDO; POR EL NORTE, CON PREDIO DE EMILIO SANTA Y POR EL SUR, CON PREDIO DE ISABEL GIRALDO ###.** Inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **100-71886** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) **0104000000790011000000000.** **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida y linderos de(l) (los) inmueble(s) la venta se hace como cuerpo cierto. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** El(los) anterior(es) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) por la **PARTE VENDEDORA**, señor(es) **MARIANNE STRASSLE ROJAS (50%) y STEPHAN STRASSLE ROJAS (50%),** en sus actuales estados civiles, así: Inicialmente adquirieron la **NUDA PROPIEDAD** del inmueble, por **COMPRAVENTA NUDA**



Aa075327342



PROPIEDAD, realizada a la señora MARIA MERCEDES GALLON DE ROJAS mediante la escritura pública número 6042 del 13 de agosto de 2.014, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales y posteriormente, por medio de la escritura pública número 213 del 25 de enero de 2021 de la Notaría Segunda de Manizales, se realizó la CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO en favor de los señores MARIANNE STRASSLE ROJAS y STEPHAN STRASSLE ROJAS, POR MUERTE DE LA USUFRUCTURIA la señora MARIA MERCEDES GALLON DE ROJAS, actos debidamente inscritos en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 100-71886 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **SEGUNDO:** Que LA PARTE VENDEDORA, garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona, se halla libre de uso, usufructo, censo, embargo judicial, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, limitaciones en el dominio y goce, pleito pendiente, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. Obligándose LA PARTE VENDEDORA a salir al saneamiento en los casos de ley. **TERCERO:** Que el precio de venta del(los) anterior(es) inmueble(s), con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de **DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$260.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, suma(s) que LA PARTE VENDEDORA que será cancelada de la siguiente manera, a) la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$230.000.000) MONEDA CORRIENTE** que serán cancelados el martes 16 de noviembre de 2021. B) el saldo es decir la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) MONEDA CORRIENTE** que serán cancelados el día 17 de enero del 2022. **"PARÁGRAFO PRIMERO:** "De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario." **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En



Aa075327342

24-06-21
11082997YCA925a

virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO TERCERO.** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción.

PARÁGRAFO CUARTO: En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o movibles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor.” **CUARTO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** pone a **LA PARTE**

COMPRADORA en posesión y dominio del(los) inmueble(s) que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes el día 1 de diciembre de 2021. **QUINTO:** Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida, declarando “**LA PARTE COMPRADORA**” que tendrá recibido el(los) inmueble(s) que adquiere materialmente el día 1 de diciembre de 2021. **NOTA:** ELABORADA CON CERTIFICADO(S) DE TRADICION DE FECHA

28 DE OCTUBRE DEL AÑO 2021 PRESENTADO(S) POR LOS INTERESADOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA. MANIFIESTA(N) EL(LOS) CONTRATANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL(A LA) NOTARIO(A) O A LA PERSONA A QUIEN ESTE(A) DESIGNE PARA NOTIFICARSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESUELVA LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y POR LO TANTO PARA RETIRARLA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN CASO DE QUE SALGA REGISTRADA O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO – LEY 960 DE



1.970, EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) SEGUNDO(A) ADVIRTIO A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SÓLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.

DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE

NOVIEMBRE DE 2003: El notario indagó a la apoderada de la parte vendedora bajo la gravedad de juramento: I) Sobre el actual(es) estado(s) civil(es) de sus poderdantes a lo cual respondió(eron): SOLTEROS SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO; II) Sobre si el inmueble que enajena está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar. Seguidamente el Notario indagó a la PARTE COMPRADORA I) sobre su(s) actual(es) estado(s) civil(es), a lo cual respondió(eron): SOLTEROS CON UNIÓN MARITAL DE HECHO ENTRE SI POR MAS DE SEIS (06) AÑOS II) Sobre si posee otro inmueble(s) afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió que: **NO**; III) Si el inmueble(s) que adquiere lo va a destinar para su vivienda familiar, a lo cual respondió que **NO** y de conformidad con la Ley 258 de 1.996, el inmueble(s) objeto de este contrato **NO PROCEDE** a la afectación a vivienda familiar. Para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 3° del artículo 6°, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 7, de la Ley estatutaria 2097 de 2021, por medio de la cual se crea el registro de deudores alimentarios morosos (REDAM), en razón a la ausencia de entidad designada por el Estado con el fin de operar dicho registro y la consiguiente imposibilidad de obtener el certificado del que habla la citada norma, el (los) enajenante (s), BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, manifiesta (n), que no tiene (n) obligaciones pendientes o en mora de su cumplimiento por concepto de alimentos, que equivalgan o superen la sumatoria de tres (3) cuotas alimentarias:



razón por la cual, insiste (n) en otorgar la presente escritura pública. **NOTA**

IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES. LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. **ACEPTACIÓN**

DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El (los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO () SI (X)** aceptan ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Se anexa(n) para su protocolización con la presente escritura certificado(s) expedido(s) por la Profesional Universitario del Grupo de Determinación y Liquidación de Impuestos – Secretaría de Hacienda – Unidad De Rentas, Alcaldía de Manizales, donde consta que el(los) inmueble(s) identificado(s) con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) **0104000000790011000000000** con Avalúo(s) de **\$149.643.000** Se encuentra a PAZ Y SALVO hasta la **vigencia 2021** inclusive, por concepto de Impuesto Predial Unificado. Se anexa(n) certificado(s) del Instituto de valorización de Manizales, donde se hace constar que dicho(s) inmueble(s) se encuentra(n) a Paz y Salvo por concepto de contribuciones y valorizaciones municipales, válido(s)



Aa075327344

hasta el 30 de noviembre de 2021. LA PARTE VENDEDORA cancela la suma de \$2.600.000 por concepto de impuesto de retención en la fuente, de conformidad con la ley 75 de 1986. Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números: Aa075327341 - Aa075327342 - Aa075327343 - Aa075327344. -----
DERECHOS: \$800.761. RECAUDOS \$30.900. RESOLUCIÓN 00536 DE 22 DE ENERO DE 2021 MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 00545 DE 25 DE ENERO DE 2021 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$168.732. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ: -----
ELABORÓ: FABIO. FIRMAS: ESTEBAN. CIERRE: FC "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE". -----



Clará Inés Rojas Gallón

CLARÁ INES ROJAS GALLON

C.C. 30.272.462 EXPEDIDA EN MANIZALES

DIRECCIÓN: CCL 70B 24-65 CASA 13 CONJUNTO LAS CAMELIAS

TELÉFONO: 3104559511

OCUPACION: PENSIONADA

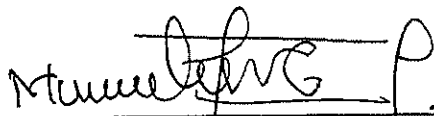
CORREO ELECTRÓNICO: CLARITAROJASGALLON@GMAIL.COM

APODERADA ESPECIAL DE LOS SEÑORES MARIANNE STRASSLE ROJAS Y STEPHAN STRASSLE ROJAS.



Aa075327344

24-06-21
1108429459975CA



MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS

C.C. 52.132.760 EXPEDIDA EN BOGOTÁ D.C

DIRECCIÓN: CALLE 11 # 8 - 42

TELÉFONO: 3212687636

OCUPACION: INDEPENDIENTE

CORREO ELECTRÓNICO: TODOAREPASSALOME3@HOTMAIL.COM



HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIÁS

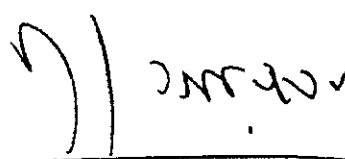
C.C. 79.183.558 EXPEDIDA EN SIBATE

DIRECCIÓN: CLL 11 # 8 - 42

TELÉFONO: 3043659103

OCUPACION: INDEPENDIENTE

CORREO ELECTRÓNICO: TODOAREPASSALOME3@HOTMAIL.COM





JORGE MANRIQUE ANDRADE (T)

NOTARIO(A) SEGUNDO(A) DEL CÍRCULO DE MANIZALES

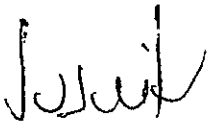
1924

FORMATO DE CALIFICACIÓN			
ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012			
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-71886/	CÓDIGO CATASTRAL:	N/A
UBICACIÓN DEL PREDIO:	MUNICIPIO	VEREDA	
	MANIZALES ✓	MANIZALES ✓	
URBANO:	X	UN SOLAR O LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADA EN LA CARRERA 14 NÚMERO 13-48, DE LA CIUDAD DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS.	
RURAL:			

DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	6773 ✓	14/09/2022 ✓	NOTARIA SEGUNDA ✓	MANIZALES ✓

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0774	CANCELACION DE HIPOTECA ✓	\$ 150.000.000.00 ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
<u>PARTE DEUDORA</u> MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS ✓ HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS	C.C. 52.132.760 C.C. 79.183.558
<u>PARTE ACREEDORA</u> FABIO ARIAS BETANCUR ✓	C.C. 10.221.858 ✓





FIRMA DEL FUNCIONARIO

INFORMACIÓN ADICIONAL:

1. NO. HOJAS MATRIZ: 2 ✓

2. Cobrar CERTIFICADOS PREVIOS: *TRADICIÓN, cuantos: N/A *CÁMARA DE COMERCIO, cuantos: 0

3. En caso de tratarse de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, indique:

Nueva: N/A	Con subsidio: N/A	Estrato: N/A
Usada: N/A	Sin subsidio: N/A	Prohibición de enajenar: N/A

4. VENTA PARCIAL: N/A Área total: N/A Área a vender: N/A

5. LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA: Área total: N/A Área a liberar: N/A Coeficientes: N/A

6. LOTE, SUBDIVISIÓN, DIVISIÓN MATERIAL: No. de lotes: N/A

7. CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN, especificar No. de folios de matrícula adicionales: N/A

8. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES: Indique:

*En caso de tratarse de avalúo catastral matriz, sin coeficientes de copropiedad, indique área total (lote en mayor extensión): N/A

Folio de Matrícula	Avalúo Catastral	Porcentaje transferido	Valor de transferencia	Coeficiente de copropiedad ó área a transferir
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

9. HIPOTECA. VALOR DE LA CARTA CUPO:

	Si	No
El acreedor es persona jurídica?	N/A	N/A
El crédito fue otorgado para compra, construcción o mejora de vivienda individual?	N/A	N/A
El crédito fue otorgado en pesos ó UVR?	N/A	N/A
El plazo del crédito está comprendido entre 5 y 30 años?	N/A	N/A
La hipoteca se constituye en primer grado?	N/A	N/A
El vendedor es el mismo acreedor?	N/A	N/A

Número Reproducción de sellos: N/A

Liquidación Hipoteca

Hipoteca 10%	N/A
Hipoteca 40%	N/A
Hipoteca 70%	N/A
Hipoteca 100%	N/A

10. CANCELACIONES DE HIPOTECA

	Si	No
El crédito fue otorgado para compra, construcción o mejora de vivienda individual?		X
El acreedor es persona jurídica?		X
Se constituyó en el año:	2021	

Liquidación Cancel Hip

Ley 546 de 1999	N/A
-----------------	-----

11. DACIÓN EN PAGO: Viene de obligación Hipotecaria?:

12. CONSTITUCIÓN FIDUCIA MERCANTIL: Valor de la comisión pactada:

Número de certificados posteriores: N/A

Número de certificados PREVIOS ORIP: N/A

13. Reglamento de propiedad horizontal:

Acto	No. Matrículas a abrir	No. Folios existentes	No. Matrículas para anotación
Constitución	-0-	-0-	-0-
Reforma	-0-	-0-	-0-
Adición	-0-	-0-	-0-

14. Resciliación, rescisión, resolución de contrato

Acto	Valor
N/A	N/A
N/A	N/A
N/A	N/A
N/A	N/A



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES (6.773).

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a los **CATORCE (14)** días del mes **SEPTIEMBRE** del año **DOS MIL VEINTIDOS (2022)**, compareció al despacho de la **NOTARÍA SEGUNDA** a cargo del(a) Notario(a) Encargado(a) **JUANITA VILLEGAS GARDONA**, el(la) señor(a) **FABIO ARIAS BETANCUR**, mayor de edad, vecino de Manizales, de estado civil **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, identificado con la cédula de ciudadanía número **10.221.858** expedida en Manizales, quien obra en nombre propio y manifestó: ---

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública número 8344 del 22 de noviembre del año 2021, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **100-71886**, el(os) señor(es) **MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **52.132.760** expedida en Bogotá D.C, y el señor **HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **79.183.558** expedida en Sibate, constituyó(eron) **HIPOTECA** a favor del(a) señor(a) **FABIO ARIAS BETANCUR**, por la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, sobre el(os) siguiente(s) inmueble(s): **UN SOLAR O LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADA EN LA CARRERA 14 NÚMERO 13-48, DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS**. Determinado y alinderado como en dicha escritura consta. ---

SEGUNDO: Que el(os) deudor(es) ha cancelado la totalidad de la deuda más los intereses, encontrándose en la fecha a paz y salvo, motivo por el cual el compareciente por este instrumento declara **CANCELADA LA HIPOTECA**, quedando por lo tanto el deudor libre de toda responsabilidad personal y el inmueble libre del gravamen que lo afectaba. ---

EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) HA TOMADO NOTA DE LA PRESENTE CANCELACIÓN AL MARGEN DE LA ESCRITURA MATRIZ ANTES CITADA. ***

NOTA: SE REALIZA CON CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE FECHA DEL 31 DE AGOSTO DEL AÑO 2022. * LAS DECLARACIONES DE VOLUNTAD**

CONTENIDAS EN LA PRESENTE ESCRITURA, FUERON REDACTADAS PERSONALMENTE POR LOS INTERESADOS, QUIENES LAS PRESENTARON EN FORMA ESCRITA AL SUSCRITO NOTARIO. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1.970, EL SUSCRITO NOTARIO ADVIRTIO A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1.996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1.995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRAN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.

NOTA IMPORTANTE PARA TENER EN CUENTA POR EL OTORGANTE: LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD, Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FÉ, DECLARANDO IGUALMENTE ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA, RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, O LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA.

MANIFIESTA(N) EL(LOS) CONTRATANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL(A LA) NOTARIO(A) O A LA PERSONA A QUIEN ESTE(A) DESIGNE PARA NOTIFICARSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESUELVA LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y POR LO TANTO PARA RETIRARLA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN CASO DE QUE SALGA REGISTRADA O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE



Aa077905979

LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO.

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El (los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que NO () SI (X) aceptan ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 66 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esta escritura se extendió en los sellos notariales: Aa077905978 - Aa077905979: ---
DERECHOS: \$ 471.931. **RECAUDOS** \$ 32.300 **RESOLUCIÓN** 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. **IVA:** \$ 93.923 / **LEY** 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. **RECEPCIONÓ:** MARIANA M. **ELABORÓ:** JAIME JIMENEZ. **FIRMAS:** JAIME/JIMENEZ. **CIERRE:** FC. "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE".

"El(la) notario(a) Encargado(a) se encuentra debidamente nombrado(a) y posesionado(a) según consta en la Resolución No. 09617 de fecha 16 de agosto del año 2.022 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones".

Fabio Arias B

FABIO ARIAS BETANCUR

C.C. 10.221.858 EXPEDIDA EN MANIZALES

DIRECCIÓN: Cra 22 18-15

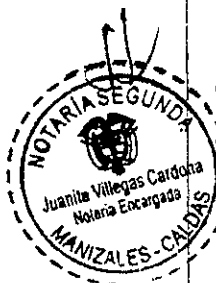
TELÉFONOS: 3105492080

CORREO ELECTRÓNICO:

OCUPACIÓN: Comerciante

JUANITA VILLEGAS CARDONA (E)

NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE MANIZALES



FORMATO DE CALIFICACIÓN				
ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012				
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	100-71886	CÓDIGO CATASTRAL:	0104000000790011000000000	
UBICACIÓN DEL PREDIO:	MUNICIPIO		VEREDA	
	MANIZALES		MANIZALES	
URBANO:	X	UN SOLAR O LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADA EN LA CARRERA 14 NÚMERO 13-48, DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS		
RURAL:				
DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	6826	15/09/2022	NOTARIA SEGUNDA	MANIZALES

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$260.000.000,00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
VENEDORES: MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS (50%) HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS (50%)		C.C. 52.132.760 C.C 79.183.558
COMPRADORES: GERMAN ORLANDO RAMOS CRUZ		C.C. 80.099.568



Juanita Villegas Cardona

JUANITA VILLEGAS CARDONA (E)

NOTARIO(A) SEGUNDO(A) DEL CÍRCULO DE MANIZALES
FIRMA DEL FUNCIONARIO

KUB

INFORMACIÓN ADICIONAL:

1. **NO. HOJAS MATRIZ:** 4
2. Cobrar **CERTIFICADOS PREVIOS:** *TRADICIÓN, cuantos: _____ *CÁMARA DE COMERCIO, cuántos: _____
3. En caso de tratarse de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, indique:

Nueva: N/A	Con subsidio: N/A	Estrato: N/A
Usada: N/A	Sin subsidio: N/A	Prohibición de enajenar: N/A

4. **VENTA PARCIAL:** _____ Área total: _____ Área a vender: _____
5. **LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA:** Área total: _____ Área a liberar: _____ Coeficientes: _____
6. **LOTEO, SUBDIVISIÓN, DIVISIÓN MATERIAL:** No. de lotes: _____
7. **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN**, especificar No. de folios de matrícula adicionales: _____
8. **TRANSFERENCIA DE INMUEBLES:** Indique:
 *En caso de tratarse de avalúo catastral matriz, sin coeficientes de copropiedad, indique área total (lote en mayor extensión):

Folio de Matrícula	Avalúo Catastral	Porcentaje transferido	Valor de transferencia	Coeficiente de copropiedad o área a transferir
100-71886	\$237.555.000.00	100%	\$260.000.000,00	

9. HIPOTECA. VALOR DE LA CARTA CUPO:	Si	No
El acreedor es persona jurídica?	N/A	N/A
El crédito fue otorgado para compra, construcción o mejora de vivienda individual?	N/A	N/A
El crédito fue otorgado en pesos ó UVR?	N/A	N/A
El plazo del crédito está comprendido entre 5 y 30 años?	N/A	N/A
La hipoteca se constituye en primer grado?	N/A	N/A
El vendedor es el mismo acreedor?	N/A	N/A

Número Reproducción de sellos: _____

10. CANCELACIONES DE HIPOTECA	Si	No
El crédito fue otorgado para compra, construcción o mejora de vivienda individual?	N/A	N/A
El acreedor es persona jurídica?	N/A	N/A
Se constituyó en el año:	N/A	

Liquidación Hipoteca

Hipoteca 10% _____

Hipoteca 40% _____

Hipoteca 70% _____

Hipoteca 100% _____

Liquidación Cancel Hip

Ley 546 de 1999 _____

11. **DACIÓN EN PAGO:** Viene de obligación Hipotecaria?: _____
12. **CONSTITUCIÓN FIDUCIA MERCANTIL:** Valor de la comisión pactada: _____

Número de certificados posteriores: _____

Número de certificados PREVIOS ORIP: _____

13. Reglamento de propiedad horizontal:

Acto	No. Matrículas a abrir	No. Folios existentes	No. Matrículas para anotación
Constitución		-0-	
Reforma			
Adición			

14. Resciliación, rescisión, resolución de contrato

Acto	Valor



ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS (6826)

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, **A LOS QUINCE (15) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2.022)**, al despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a cargo del(la) Notario(a) Encargada **JUANITA VILLEGAS CARDONA**.



Compareció(eron) el(la) señor(a) **MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **52.132.760** expedida en Bogotá D.C, de estado civil **SOLTERA CON UNIÓN MARITAL DE HECHO**, y **HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **79.183.558** expedida en Sibate, de estado civil **SOLTERO CON UNIÓN MARITAL DE HECHO**, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) **LA PARTE VENDEDORA**, y el(la)(los) señor(a)(es) **GERMAN ORLANDO RAMOS CRUZ**, mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **80.099.568** expedida en Bogota D.C, de estado civil **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que **LA PARTE VENDEDORA** si es realmente propietaria de los inmuebles que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los

cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que **LA PARTE VENDEDORA**, transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **UN SOLAR O LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADA EN LA CARRERA 14 NÚMERO 13-48, DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS**, constante el solar de once (11) varas, es decir 8.8 metros de frente, por veinticinco varas (25), es decir, 20 metros de centro, lote que es de forma irregular y comprendido dentro de los siguientes linderos: **### POR EL OCCIDENTE, QUE ES SU FRENTE, CON LA CARRERA 14; POR EL ORIENTE, CON PREDIO DE JUAN RAMÓN CARDONA E ISABEL GIRALDO; POR EL NORTE, CON PREDIO DE EMILIO SANTA Y POR EL SUR, CON PREDIO DE ISABEL GIRALDO ###.** Inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **100-71886** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) **0104000000790011000000000**. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida y linderos de(l) (los) inmueble(s) la venta se hace como cuerpo cierto. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** El(los) anterior(es) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) por la **PARTE VENDEDORA**, los señor(es) **MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS y HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS** en sus actuales estados civiles, por COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS, realizada a los señores **MARIANNE STRASSLE ROJAS Y OTRO** mediante la escritura pública número 8190 del 16 de noviembre de 2.021, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, acto debidamente inscritos en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **100-71886** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **SEGUNDO:** Que **LA PARTE VENDEDORA**, garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona, se halla libre de uso, usufructo, censo, embargo judicial, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, limitaciones en el dominio y goce, pleito pendiente, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. Obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a salir al saneamiento en los casos de ley.

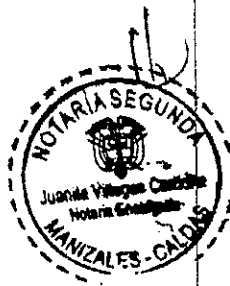
== = = = =



PARAGRAFO: Inmueble objeto de venta **SOPORTA:** **HIPOTECA** mediante escritura publica numero 8344 del 22 de noviembre de 2021 Otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Manizales, la cual se encuentra en trámite de cancelación mediante escritura publica numero 6773 del 14 de septiembre de 2022 de la Notaria Segunda de Manizales y esta pendiente de su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **TERCERO:** Que el precio de venta del(los) anterior(es) inmueble(s), con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de **DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$260.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, suma(s) que **LA PARTE VENDEDORA** que será cancelada de la siguiente manera, a) la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00) MONEDA CORRIENTE** fueron cancelados el 01 de septiembre de 2022 B) el saldo es decir la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000.00) MONEDA CORRIENTE** que serán cancelados el día 15 de septiembre del 2022. **“PARÁGRAFO PRIMERO:** “De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario.” **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO TERCERO.** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción.

=====

PARÁGRAFO CUARTO: En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o movibles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor.” **CUARTO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** pone a **LA PARTE COMPRADORA** en posesión y dominio del(los) inmueble(s) que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes desde el 15 de septiembre de 2022. **QUINTO:** Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida, declarando “**LA PARTE COMPRADORA**” que tendrá recibido el(los) inmueble(s) que adquiere materialmente el día 15 de septiembre de 2022. **NOTA:** ELABORADA CON CERTIFICADO(S) DE TRADICION DE FECHA 31 DE AGOSTO DEL AÑO 2022 PRESENTADO(S) POR LOS INTERESADOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA. MANIFIESTA(N) EL(LOS) CONTRATANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL(A LA) NOTARIO(A) O A LA PERSONA A QUIEN ESTE(A) DESIGNE PARA NOTIFICARSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESUELVAN LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y POR LO TANTO PARA RETIRARLA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN CASO DE QUE SALGA REGISTRADA O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) SEGUNDO(A) ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SÓLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS **DOS (02) MESES** SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. **DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA**



DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003: El notario indagó a la parte vendedora bajo la gravedad de juramento: I) Sobre sus actual(es) estado(s) civil(es) a lo cual respondió(eron): SOLTEROS CON UNIÓN MARITAL DE HECHO; II) Sobre si el inmueble que enajena está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar. Seguidamente el Notario indagó a la PARTE COMPRADORA I) sobre su(s) actual(es) estado(s) civil(es), a lo cual respondió(eron): CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE II) Sobre si posee otro inmueble(s) afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió que: **NO**, III) Si el inmueble(s) que adquiere lo va a destinar para su vivienda familiar, a lo cual respondió que **NO** y de conformidad con la Ley 258 de 1.996, el inmueble(s) objeto de este contrato **NO PROCEDE** a la afectación a vivienda familiar. Para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 3° del artículo 6°, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 7, de la Ley estatutaria 2097 de 2021, por medio de la cual se crea el registro de deudores alimentarios morosos (REDAM), en razón a la ausencia de entidad designada por el Estado con el fin de operar dicho registro y la consiguiente imposibilidad de obtener el certificado del que habla la citada norma, el (los) enajenante (s), BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, manifiesta (n), que no tiene (n) obligaciones pendientes o en mora de su cumplimiento por concepto de alimentos, que equivalgan o superen la sumatoria de tres (3) cuotas alimentarias; razón por la cual, insiste (n) en otorgar la presente escritura pública. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA

=====

QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. **ACEPTACIÓN**

DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El (los) interesado(s) manifiesta(n) su

consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO () SI (X)** aceptan ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de Octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Se anexa(n) para su protocolización con la presente escritura certificado(s) expedido(s) por la Profesional Universitario del Grupo de Determinación y Liquidación de Impuestos – Secretaría de Hacienda – Unidad De Rentas, Alcaldía de Manizales, donde consta que el(los) inmueble(s) identificado(s) con la(s) ficha(s) catastral(es) número(s) **0104000000790011000000000** con Avalúo(s) de **\$237.555.000.00** Se encuentra a PAZ Y SALVO hasta la **vigencia 2022** inclusive, por concepto de Impuesto Predial Unificado. Se anexa(n) certificado(s) del Instituto de valorización de Manizales, donde se hace constar que dicho(s) inmueble(s) se encuentra(n) a Paz y Salvo por concepto de contribuciones y valorizaciones municipales, válido(s) hasta el **30 de septiembre de 2022**. LA PARTE VENDEDORA cancela la suma de **\$2.600.000** por concepto de impuesto de retención en la fuente, de conformidad con la ley 75 de 1986. Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números: Aa077907229 Aa077907230 Aa077907231 Aa077907232. -----

DERECHOS: \$801.931 RECAUDOS \$32.300. RESOLUCIÓN 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$168.270 LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ:

_____. ELABORÓ: MARIA D. FIRMAS: MARIA D. CIERRE: LG. "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE" -----

"El(la) notario(a) Encargado(a) se encuentra debidamente nombrado(a) y posesionado(a) según consta en la Resolución No. 09617 de fecha 16 de agosto de

=====



Aa077907232

2022 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones".



Marta L. Granados Villalobos

MARTHA LILIANA GRANADOS VILLALOBOS

C.C. 52.132.760 EXPEDIDA EN BOGOTÁ D.C

DIRECCIÓN: CALLE 11 # 8 - 42

TELÉFONO: 3212687636

OCUPACION: INDEPENDIENTE

CORREO ELECTRÓNICO: TODOAREPASSALOME3@HOTMAIL.COM

Hector Wilfredo Munevar Farias

HECTOR WILFREDO MUNEVAR FARIAS

C.C. 79.183.558 EXPEDIDA EN SIBATE

DIRECCIÓN: CLL 11 # 8 - 42

TELÉFONO: 3043659103

OCUPACION: INDEPENDIENTE

CORREO ELECTRÓNICO: TODOAREPASSALOME3@HOTMAIL.COM

E.P. 6826. 15/09/2022

German Ramos

GERMAN ORLANDO RAMOS CRUZ

C.C. 80.099.568 EXPEDIDA EN MANIZALES

DIRECCIÓN: CLL 70 B NUMERO 24 - 65

TELÉFONO: 3124801599

OCUPACION:

CORREO ELECTRÓNICO: GERMANGINECOHMC@GMAIL.COM



Juanita Villegas Cardona

JUANITA VILLEGAS CARDONA (E)

NOTARIO(A) SEGUNDO(A) DEL CÍRCULO DE MANIZALES