

RAD.: 11001-40-03-017-20222-01290-00 - DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO -

O.B.M. Consultores Jurídicos Asociados S.A.S. <obm.consultores.juridicos@gmail.com>

Lun 4/03/2024 8:16 AM

Para: Juzgado 17 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (12 MB)

Contestación Demanda.pdf; Escritura Pública - HIPOTECA -.pdf; Anexos.pdf;

Buen día, por medio del presente correo me permito, anexar contestación demanda, poder y pruebas dentro del proceso de **DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** de **ELSA MORALES CARDOZO** en contra de **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**.

Dentro del proceso que se menciona actúo en defensa de los intereses del señor **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**, quien es el **ACREEDOR CON GARANTÍA REAL HIPOTECARIA**.

Respetuosamente,

Abogado,

SADY BUSTOS MANRIQUE
C. C. No.79.559.344 de Bogotá
T. P. No. 228.458 del C. S. de la J.

Sady Bustos Manrique

Abogado

Señora

JUEZA DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

RADICADO: 1101-40-03-017-2022-01290-00

PROCESO: DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDANTE: ELSA MORALES CARDOZO

DEMANDADO: RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA

SADY BUSTOS MANRIQUE, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.559.344 de Bogotá, Abogado titulado y portador de la T. P. No. 228.458 expedida por El Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial del señor **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C.; conforme al poder que adjunto, por medio del presente escrito procedo a realizar la defensa de sus intereses como **ACREEDOR CON GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** dentro del proceso de **DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, así:

HECHOS

1. Este hecho primero hace referencia a la descripción de un bien inmueble diferente al que el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, hipoteco a mi poderdante el señor **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO** el día 20 de septiembre de 2019 mediante Escritura Pública No. 2238 de la Notaria 3 del Círculo de Bogotá, el cual se describe a continuación:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO QUINCE (15) MANZANA UNO (1) DE LA URBANIZACIÓN BALMORAL QUE HACE PARTE DEL PREDIO DENOMINADO VALVANERA, JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS EN ÉL CONSTRUIDA UBICADO EN LA DIAGONAL SESENTA Y DOS F SUR (DG 62 F SUR) NÚMERO SETENTA G – OCHENTA Y CUATRO (70G – 84) HOY DIAGONAL SESENTA Y DOS G SUR (DG 62 G SUR) NÚMERO SETENTA B – VEINTIOCHO (70B – 28) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya determinación, área y linderos tomados del título antecedente son los siguientes: -----

Área: tiene una cabida aproximada de 67.50 M2, según Certificado de Libertad y Tradición. -----

NORTE: En longitud de cinco metros (5.00 mts), con el lote número seis (6) de la misma manzana y urbanización. -----

SUR: En longitud de cinco metros (5.00 mts), con la Diagonal 62F sur (Dg 62 F sur), de la nomenclatura urbana de Bogotá. -----

ORIENTE: En longitud de trece punto cincuenta metros (13.50 mts), con el lote número catorce (14) de la misma manzana y urbanización. -----

OCCIDENTE: En longitud de trece punto cincuenta metros (13.50 mts), con el lote número dieciséis (16) de la misma manzana y urbanización. -----

La construcción tiene un área aproximada de setenta y uno punto sesenta metros cuadrados (71.60 M2), consta de dos (2) pisos así: -----

PRIMER PISO: Hall, sala, cuarto de San Alejo, comedor, cocina, baño completo y patio. -----

SEGUNDO PISO: Hall, tres (3) alcobas y baño completo. -----

Sady Bustos Manrique

Abogado

Este predio se identifica con la matrícula inmobiliaria número 50S-735728 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y cédula catastral número 62 GS 72 15. -----

2. A este hecho no le consta a mi poderdante la fecha de inicio de convivencia de los compañeros permanentes **ELSA MORALES CARDOZO** y **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, toda vez que dichos extremos de relación marital de hecho corresponden al proceso de Declaración judicial de existencia de la unión marital que corresponde a la Ley 54 de 1990 en cuanto a su declaración, disolución y liquidación; en cuanto al préstamo para la adquisición de vivienda del bien inmueble que el señor **CHOLO CORTES** hipotecó el día 20 de septiembre de 2019 mediante Escritura Pública No. 2238 de la Notaria 3 del Círculo de Bogotá, es preciso anotar y conforme a las pruebas aportadas por la parte demandante dentro del proceso, se observa lo siguiente:
 - a. Que si bien es cierto el crédito hipotecario fue aprobado por La Corporación Popular de Ahorro y Vivienda **CORPAVI**, mediante comunicación de aprobación de fecha noviembre 9 de 1984, también es cierto, que la señora **ELSA MORALES CARDOZO** mediante comunicación de fecha octubre 24 de 1984 enviada a **CORPAVI**, indica, “*Estoy interesada en respaldar a nivel de ingresos, más no en la firma de escrituras*”, para lo cual entendió **CORPAVI** y así lo manifestó en comunicación de fecha noviembre 30 de 1994 que la señora **ELSA MORALES CARDOZO** actuaría dentro de la aprobación del crédito hipotecario como **AVAL**, es decir como deudora solidaria de la obligación hipotecaria que el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES** adquirió con **CORPAVI**.
 - b. Igualmente, se puede observar en el **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN No. MATRÍCULA 50S-735728**, en la anotación 13 que mediante Escritura Pública No. 1952 del 17 de marzo de 2008 de la Notaria 37 del Círculo de Bogotá, se cancela la Anotación 5, es decir por pago o terminación de la deuda por parte del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES** a **CORPAVI** hoy deuda hipotecaria a favor del **BANCO COLPATRIA MULTBANCA COLPATRIA S.A.**
3. Como se anoto en el hecho anterior, este hecho no le consta a mi poderdante la fecha de inicio de convivencia de los compañeros permanentes **ELSA MORALES CARDOZO** y **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, toda vez que dichos extremos de relación marital de hecho corresponden al proceso de Declaración judicial de existencia de la unión marital que corresponde a la Ley 54 de 1990 en cuanto a su declaración, disolución y liquidación; respecto de que la señora **ELSA MORALES CARDOZO** ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** sobre el bien inmueble objeto de la presente controversia se deben tener en cuenta el siguiente interrogante, ¿la señora **MORALES CARDOZO** ha ejercido actos de señor y dueño, o quién las ha ejercido es el señor **CHOLO CORTES**?, toda vez que, y según se puede apreciar en el **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN**, quien ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** es el aquí demandado, por lo siguiente:
 - a. Anotación No. 004, mediante Escritura Pública No. 4411 del 07/12/1984 de la Notaría 22 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, adquiriendo el **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a **COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A.**
 - b. Anotación No.005, mediante Escritura Pública No. 4411 del 07/12/1984 de la Notaría 4 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO**

Sady Bustos Manrique

Abogado

CORTES, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a **CORPORACIÓN POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI**

- c. Anotación No. 006, mediante Escritura Pública No. 6344 del 14/12/1984 de la Notaría 4 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA ABIERTA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a la **FÁBRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.**
- d. Anotación No. 007, mediante Escritura Pública No. 3173 del 10/11/1989 de la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, cancelando **HIPOTECA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a la **FÁBRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.**
- e. Anotación No. 008, mediante Escritura Pública No. 4293 del 31/12/1990 de la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA ABIERTA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a la **FÁBRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.**
- f. Anotación No. 009, mediante Escritura Pública No. 1548 del 30/03/1998 de la Notaría 55 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, cancelando **HIPOTECA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a la **GENERAL MOTORS-COLMOTORES S.A.**
- g. Anotación No. 010, mediante oficio 774 del 26/04/2004 del Juzgado 21 Civil Municipal de Bogotá, se inscribe **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL** del **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** en contra del **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia.
- h. Anotación No. 010, mediante oficio 2324 del 28/09/2005 del Juzgado 21 Civil Municipal de Bogotá, se cancela **PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL** del **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** en contra del **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia.
- i. Anotación No. 013, mediante Escritura Pública No. 1952 del 12/05/2008 de la Notaría 37 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, cancelando **HIPOTECA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia al **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, como deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia.
- j. Anotación No. 014, mediante Escritura Pública No. 2238 del 29/09/2019 de la Notaría 3 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** del **BIEN**

Sady Bustos Manrique

Abogado

INMUEBLE objeto de la presente controversia a favor de **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**.

- k. Anotación No. 015, mediante oficio 2640 del 24/09/2022 del Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá, se inscribe **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL** del acreedor hipotecario **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO** en contra de **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia.

Teniendo en cuenta lo anterior y lo que he relacionado, se tiene que, quien ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** es el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**.

Situación por la cual no le asiste a la demandante en promover la presente acción, dado que no se configuran los requisitos establecidos por la ley para adquirir el inmueble objeto del proceso por la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

4. No le consta a mi poderdante si la Unión Marital de Hecho, fue o no fue reconocida, como tampoco le consta a mi poderdante si los servicios públicos domiciliarios fueron asumidos por la compañera permanente del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, pues, las pruebas aportadas no indican en los recibos de pago que quien los pago fue la señora **ELSA MORALES CARDOZO**, toda vez que en los timbres de las correspondientes entidades financieras no certifican quien pago o canceló los correspondientes servicios domiciliarios, ahora bien, en cuanto a los recibos de pago de impuestos, se observa en ellos que se encuentran en cabeza del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, lo que se permite presumir que quien eroga o asume el pago es el señor **CHOLO CORTES**, pues realizar el pago lo puede hacer quien se acerca a la ventanilla de la entidad financiera sin que se demuestre quien es el propietario o poseedor, es decir cualquier persona lo puede hacer.

Igualmente, se aclara que, en reiterados pronunciamientos jurisprudenciales, el hecho de pagar un impuesto no lo hace merecedor del título de poseedor.

5. Este hecho es falso, por cuanto a lo que se ha explicado en el **HECHO TERCERO** y literales (a, b, c, d, e, f, g, h, i, j y K) de la presente defensa, toda vez que, y según se puede apreciar en el **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN**, quien ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** es el aquí demandado.
6. No le consta a mi poderdante si los servicios públicos domiciliarios fueron asumidos por la compañera permanente del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, pues, las pruebas aportadas no indican en los recibos de pago que quien los pago fue la señora **ELSA MORALES CARDOZO**, toda vez que en los timbres de las correspondientes entidades financieras no certifican quien pago o canceló los correspondientes servicios domiciliarios, ahora bien, en cuanto a los recibos de pago de impuestos, se observa en ellos que se encuentran en cabeza del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, lo que se permite presumir que quien eroga o asume el pago es el señor **CHOLO CORTES**, pues realizar el pago lo puede hacer quien se acerca a la ventanilla de la entidad financiera sin que se demuestre quien es el propietario o poseedor, es decir cualquier persona lo puede hacer.

Igualmente, se aclara que, en reiterados pronunciamientos jurisprudenciales, el hecho de pagar un impuesto no lo hace merecedor del título de poseedor.

Sady Bustos Manrique

Abogado

7. Este hecho es parcialmente cierto, pues, efectivamente mi poderdante el día 20 de septiembre de 2019 se convierte en **ACREEDOR CON GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** sobre el bien inmueble de propiedad del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, bien inmueble al que se le realizó el correspondiente estudio de títulos sin encontrarse otro dueño, pues en el historial que se encuentra en el **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN** tan solo se observa que quien ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** es el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, no encontrándose como propietaria de cuota parte o dueña de la totalidad del inmueble a la demandante, razón por la cual mi poderdante no tenía obligación de informarle sobre el acto jurídico consistente en la hipoteca.

El bien inmueble de propiedad del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, que hipotecó a mi poderdante difiere al descrito por la demandante, toda vez que los linderos del bien inmueble hipotecado corresponden a los siguientes:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO QUINCE (15) MANZANA UNO (1) DE LA URBANIZACIÓN BALMORAL QUE HACE PARTE DEL PREDIO DENOMINADO VALVANERA, JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS EN ÉL CONSTRUIDA UBICADO EN LA DIAGONAL SESENTA Y DOS F SUR (DG 62 F SUR) NÚMERO SETENTA G – OCHENTA Y CUATRO (70G – 84) HOY DIAGONAL SESENTA Y DOS G SUR (DG 62 G SUR) NÚMERO SETENTA B – VEINTIOCHO (70B – 28) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya determinación, área y linderos tomados del título antecedente son los siguientes: -----

Área: tiene una cabida aproximada de 67.50 M2, según Certificado de Libertad y Tradición. -----

NORTE: En longitud de cinco metros (5.00 mts), con el lote número seis (6) de la misma manzana y urbanización. -----

SUR: En longitud de cinco metros (5.00 mts), con la Diagonal 62F sur (Dg 62 F sur), de la nomenclatura urbana de Bogotá. -----

ORIENTE: En longitud de trece punto cincuenta metros (13.50 mts), con el lote número catorce (14) de la misma manzana y urbanización. -----

OCCIDENTE: En longitud de trece punto cincuenta metros (13.50 mts), con el lote número dieciséis (16) de la misma manzana y urbanización. -----

La construcción tiene un área aproximada de setenta y uno punto sesenta metros cuadrados (71.60 M2), consta de dos (2) pisos así: -----

PRIMER PISO: Hall, sala, cuarto de San Alejo, comedor, cocina, baño completo y patio. -----

SEGUNDO PISO: Hall, tres (3) alcobas y baño completo. -----

Este predio se identifica con la matrícula inmobiliaria número **50S-735728** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y cédula catastral número **62 GS 72 15**. -----

8. No le consta a mi poderdante si la señora **ELSA MORALES CARDOZO** ha solicitado préstamos sobre el bien inmueble descrito en el **HECHO 1 DE LA DEMANDA**; es cierto que esta señora no le ha solicitado préstamos de dinero a mi poderdante.
9. Es parcialmente cierto, toda vez que el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES** no cumplió con la obligación hipotecaria en la cual mi poderdante es **ACREEDOR CON GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** sobre el bien inmueble de propiedad del señor **CHOLO CORTES** descrito en el **HECHO 7 DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**, situación por la cual se inicio un proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá con ejecución de embargo y secuestro del bien inmueble objeto de la presente controversia.

Sady Bustos Manrique

Abogado

10. Este hecho es falso de toda falsedad, por cuanto a que quien ha ejercido ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** es el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, pues así queda demostrado en los actos que ha realizado el señor **CHOLO CORTES** y su registro en la trazabilidad que se observa en el **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN**, así:
- a. Anotación No. 004, mediante Escritura Pública No. 4411 del 07/12/1984 de la Notaría 22 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, adquiriendo el **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a **COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A.**
 - b. Anotación No.005, mediante Escritura Pública No. 4411 del 07/12/1984 de la Notaría 4 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a **CORPORACIÓN POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI**
 - c. Anotación No. 006, mediante Escritura Pública No. 6344 del 14/12/1984 de la Notaría 4 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA ABIERTA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a la **FÁBRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.**
 - d. Anotación No. 007, mediante Escritura Pública No. 3173 del 10/11/1989 de la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, cancelando **HIPOTECA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a la **FÁBRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.**
 - e. Anotación No. 008, mediante Escritura Pública No. 4293 del 31/12/1990 de la Notaría 33 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA ABIERTA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a la **FÁBRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.**
 - f. Anotación No. 009, mediante Escritura Pública No. 1548 del 30/03/1998 de la Notaría 55 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, cancelando **HIPOTECA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a la **GENERAL MOTORS-COLMOTORES S.A.**
 - g. Anotación No. 010, mediante oficio 774 del 26/04/2004 del Juzgado 21 Civil Municipal de Bogotá, se inscribe **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL** del **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** en contra del **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia.
 - h. Anotación No. 010, mediante oficio 2324 del 28/09/2005 del Juzgado 21 Civil Municipal de Bogotá, se cancela **PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL** del **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** en contra del

Sady Bustos Manrique

Abogado

RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES, deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia.

- i. Anotación No. 013, mediante Escritura Pública No. 1952 del 12/05/2008 de la Notaría 37 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, cancelando **HIPOTECA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia al **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, como deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia.
- j. Anotación No. 014, mediante Escritura Pública No. 2238 del 29/09/2019 de la Notaría 3 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a favor de **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**.
- k. Anotación No. 015, mediante oficio 2640 del 24/09/2022 del Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá, se inscribe **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL** del acreedor hipotecario **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO** en contra de **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia.

Teniendo en cuenta lo anterior y lo que he relacionado, se tiene que, quien ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** es el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**.

PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda que pretenda hacer recaer a mi representado en cualquier tipo de consecuencia jurídica y económica en virtud del presente proceso, para lo cual solicito respetuosamente al despacho se nieguen por falta de los presupuestos de la acción invocada, por las razones que se expondrán en las excepciones de la defensa, así como frente a cada hecho.

1. A esta primera, me opongo a su declaración, en virtud de que quien ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** es el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, pues así queda demostrado en los actos que ha realizado el señor **CHOLO CORTES** y su registro en la trazabilidad que se observa en el **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN**.
2. A esta segunda, me opongo a la cancelación del registro de propiedad del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, toda vez que es el quien ha ejercido **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

1. HIPOTECA

Propongo esta excepción, toda vez que el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, el día 20 de septiembre de 2019 se convierte en **DEUDOR CON GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** a favor de mi poderdante el señor **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO** mediante escritura pública No. 2238 del 20 de septiembre de 2019 de la Notaría 3 del Círculo de Bogotá sobre el bien

Sady Bustos Manrique

Abogado

inmueble descrito en la presente escritura pública; bien inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria No. 50S-735728, el señor **CHOLO CORTES** en su condición de propietario del bien inmueble ejerce **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** hipotecando su bien inmueble respaldando la obligación adquirida con mi poderdante; al respecto, vale la pena mencionar que, la hipoteca es una seguridad real e indivisible que consiste en la afectación de un bien inmueble al pago de una obligación sin que haya desposesión actual del constituyente, y que le permite al acreedor hipotecario, vencido el plazo, embargar y hacer rematar el bien.

2. FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO ALEGADA POR LA DEMANDANTE

La demandante pretende obtener sentencia a su favor de declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-735728 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, supuestamente por haber ostentado la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de treinta (30) años.

Con relación al tema de la posesión la jurisprudencia de la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL** Magistrado Ponente: **Dr. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES** Bogotá Distrito Capital, veintiuno (21) de septiembre de dos mil uno (2001) Ref. Expediente No. 5881, ha expuesto lo siguiente:

*“La posesión, conforme la define el Código Civil colombiano, consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, noción de la que se infiere que se trata de una situación de hecho estructurada a partir de dos coordenadas fundamentales: de una parte, la detentación de una cosa de manera perceptible por los demás (corpus) y, de otra, un elemento interno, es decir, el ánimo (animus) de poseerla como dueño. Por consiguiente, dicha situación fáctica debe trascender ante terceros a través de un conjunto de actos **inequívocamente** significativos de propiedad, esto es que, por su inconfundible carácter, de ellos puede colegirse objetivamente que quien los ejercita se considera dueño y es reputado por los demás como tal. Para que así acontezca, dichos actos deben estar íntimamente ligados con la naturaleza de la cosa y su normal destinación, de modo que, como de manera ejemplificante lo prevé el artículo 981 del Código Civil, la posesión del suelo debe demostrarse por hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho la propiedad, tales como “el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”.*

“Palpita, pues, en el citado precepto, el esfuerzo del legislador por destacar que solamente constituyen verdaderas expresiones de posesión, aquellos actos positivos que, dependiendo de la naturaleza de las cosas, suelen ejecutar los dueños, motivo por el cual la detentación en la que no se perciba un diáfano señorío, no puede concebirse como soporte sólido de la demanda de pertenencia, desde luego que los hechos que no aparejen de manera incuestionable el ánimo de propietario de quien los ejercita (animus rem sibi habendi), apenas podrán reflejar tenencia material de las cosas.”

“Sobre las condiciones de la prueba de la posesión, necesaria en esta clase de pretensiones se reclama que “los medios probatorios aducidos en proceso para demostrar la posesión, deben venir, dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptual que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que solo al juez le compete, sino en el de llevarle a este el

Sady Bustos Manrique

Abogado

convencimiento de que esa persona, en realidad haya ejecutado hechos que conforme a la ley, son expresivos de la posesión, lo cual, por supuesto, ha debido prolongarse durante todo el tiempo señalado en la ley como indispensable para el surgimiento de la prescripción adquisitiva del dominio, sea esta ordinaria o extraordinaria” (C. S. de J. Sentencia 025 de 1998).”

En efecto, no se puede tener a la demandante como poseedora del predio objeto de la declaración de pertenencia por la no identificación del predio en sus linderos generales y particulares y especialmente sobre los predios de mayor extensión en los que presuntamente se encuentra el pretendido predio, hecho indispensable para adquirir su dominio por el modo invocado, como quiera que, en los hechos narrados como sustento de las pretensiones, no indica en forma clara la ubicación de dicho predio.

La demandante no tiene la posesión exclusiva anunciada -con todos sus ingredientes formadores, esto es, que no reúnen de manera personal, la ubicación por su extensión, linderos y predios de mayor extensión que exige la ley para el éxito de la usucapión, tal como se demostrará durante el debate probatorio.

Como quiera que no están probados, -tal como se demostrará en el debate probatorio-, los supuestos fácticos tendientes a un pronunciamiento en favor de lo pedido en la demanda deberán negarse las pretensiones, y condenar en costas y perjuicios a la parte actora.

3. FALTA DE ELEMENTO ESENCIAL DE POSESIÓN INVOCADA POR LA DEMANDANTE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA PARA BENEFICIARSE DE LA USUCAPIÓN.

Vale la pena recordar, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*) como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del Código Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos. Y siendo éstos -*corpus*- de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pero ello no acaece con el acto volitivo -*ánimus domini*- de ser dueño o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento, pero éste necesariamente debe trascender del poseedor y convertirse en un aspecto intersubjetivo de suerte que quienes perciban la ejecución de actos materiales igualmente tengan como dueño a quien los ejecuta.

Decantados como están -ya por el derecho pretoriano ora por la doctrina- los elementos que conciernen a la acción de pertenencia, se dirá que éstos se concretan en la necesidad de acreditar por quien la invoca, los siguientes: (a) la posesión anunciada -con todos sus ingredientes formadores-; (b) que el bien raíz sobre el que se ejerció y ejerce posesión es el mismo que se busca usucapir y que éste no es de aquellos respecto de los cuales esté prohibido ganar por ese modo; (c) que la permanencia de este fenómeno -*tempus*- lo es por un lapso igual o superior a los veinte años en forma continua; y (d) que existe legitimación en la causa en los extremos en contienda, esto es, que el extremo actor sea la persona -o personas- que predicen haber poseído el bien materialmente determinado y, que el extremo demandado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos que tengan derechos reales principales sobre el mismo.

Todos los presupuestos presentados han de configurarse de unívoca manera al momento de promoverse la demanda por cuanto que, como elementos formantes de la estructura jurídica que encierran, se erigen en inescindible unidad componedora del ente del que se pretende declaración. Inobservado alguno, el ropaje jurídico

Sady Bustos Manrique

Abogado

necesario para la configuración de la acción se desvanece, generando, por sustracción de materia, la negación de lo pretendido. En conclusión, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, acredite los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*), aparte de evidenciar la explotación económica del caso, como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el art. 981 del C. Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

De allí que la demandante, no aporta los medios idóneos que, a la sazón, den certeza de su posesión sobre el respectivo predio y que el predio que se pretende usucapir no se encuentra debidamente delimitado, sino que se olvida que los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, establece que a la parte interesada le corresponde *-onus probandi-* acreditar los hechos en que fundamenta sus pretensiones, o sea, que tales disposiciones consagra por vía de principio la carga de la parte actora de probar los supuestos fácticos contenidos en las normas jurídicas cuyos efectos persiguen.

La demandante no tiene la posesión anunciada -con todos sus ingredientes formadores, esto es, que no reúnen de manera personal, la identidad del predio con la realidad fáctica de su ubicación geográfica que exige la ley para el éxito de la usucapión, tal como se demostrara durante el debate probatorio.

Como quiera que no están probados, los supuestos fácticos tendientes a un pronunciamiento en favor de lo pedido en la demanda deberán negarse las pretensiones, y condenar en costas y perjuicios a la parte actora.

4. EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE TIEMPO EXIGIDO PARA PRESCRIBIR ORDINARIAMENTE O EXTRAORDINARIAMENTE EN CABEZA DEL ACTOR O DEMANDANTE

La demandante intento acceder al supuesto derecho de posesión sobre el bien inmueble objeto del litigio, a lo que se puede argumentar qué, la demandante no ha ejercido actos de señora y dueña sobre el referido inmueble, pues la demandante siempre ha tenido conocimiento que el inmueble no es de ella y que su único propietario es el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, quien sí ha efectuado **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO** a tal punto que el día 20 de septiembre de 2019 **HIPOTECA** su bien inmueble convirtiéndose en **DEUDOR CON GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** a favor de mi poderdante el señor **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO** mediante escritura pública No. 2238 del 20 de septiembre de 2019 de la Notaría 3 del Círculo de Bogotá sobre el bien inmueble descrito en la presente escritura pública, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria **No. 50S-735728**.

De igual forma, si la demandante quisiera obtener un derecho de propiedad, a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sería claro advertirle a la demandante que según consta en el **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN** en la anotación No. 014, mediante Escritura Pública No. 2238 del 29/09/2019 de la Notaría 3 del Círculo de Bogotá, el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, realiza **ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO**, constituyendo **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** del **BIEN INMUEBLE** objeto de la presente controversia a favor de **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**, situación que para acceder a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y teniendo en cuenta las reglas para su obtención le faltaría un poco más del 50% del tiempo necesario para obtener el derecho de propiedad, por lo cual la demandante estaría en **INCAPACIDAD LEGAL DE ADQUIRIR POR**

Sady Bustos Manrique

Abogado

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO el bien inmueble de propiedad del señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**.

5. TEMERIDAD O MALA FE

Propongo esta Excepción, toda vez que la aquí demandante una vez se entera que mi poderdante el señor **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO** impetra demanda **EJECUTIVA CON ACCIÓN REAL** en contra de **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, deudor **HIPOTECARIO** y dueño del **BIEN INMUEBLE**, inicia **DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, no solo con la pretensión de adquirir el bien inmueble objeto del presente litigio alegando el “*animus domini*”, sino con el animo de coadyuvar a su concubino para sacar o retirar el bien inmueble de su **PATRIMONIO** con el animo de **INSOLVENTAR** al deudor hipotecario con el fin de defraudar el patrimonio del señor **CHOLO CORTES** en contra de los intereses del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para lo cual es importante indicar, que sí la aquí demandada ejerce actos de señora y dueña del inmueble ¿Por qué no inicio la demanda declarativa extraordinaria adquisitiva de dominio con anterioridad a la constitución de la **HIPOTECA**?, igualmente, este togado se pregunta ¿Por qué la aquí demandada no ha llegado al proceso ejecutivo como poseedora del bien inmueble, inclusive haciendo una verdadera oposición a las medidas cautelares que recaen sobre el bien inmueble?, pues es fácil de entender, esto no es más que una **CONFABULACIÓN** para defraudar los intereses del acreedor hipotecario; igualmente, sí se revisan las anotaciones en el **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN** del bien inmueble se observan que los actos de señor y dueño son ejercidos por el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**.

6. MALA FE PROCESAL

Pretende la aquí demandante ganarse para sí un bien inmueble, mediante engaños confabulados con el señor **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES**, mala fe y de manera arbitraria, pues como se ha demostrado en la contestación de esta demanda, esta señora falta a la verdad indicando que es poseedora del inmueble, toda vez que en la diligencia de embargo y secuestro que se ha llevado durante el proceso **EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL**, nunca se menciona a la demandante realizando oposición durante el embargo y secuestro.

7. LAS EXEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRÁMITE DEL PROCESO

Sírvase señor Juez conforme a lo dispuesto en el art. 282 del C. General del Proceso, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente, en la sentencia.

PRETENSIÓN

Solicito a la señora Jueza, se declaren probadas las excepciones de merito presentadas en este escrito de contestación de la demanda y como consecuencia de ello, se nieguen las pretensiones infundadas propuestas por la parte demandante aunado al hecho de que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Los que se constituyen en defensa de los intereses de mi poderdante, tanto normas constitucionales como las establecidas en el Código Civil Colombiano y las que se encuentren en el Código General del Proceso.

Sady Bustos Manrique

Abogado

PRUEBAS

Copia de la Escritura Pública No. 2238 del 29/09/2019 de la Notaría 3 del Círculo de Bogotá

ANEXOS

Poder para actuar y documentos del Apoderado

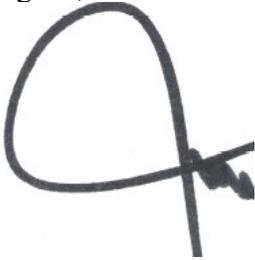
NOTIFICACIONES

Recibiré Señor(a) Juez(a) notificaciones en su despacho o en mi oficina ubicada en la Calle 24 sur No. 40 A - 59, de la Ciudad de Bogotá D.C., Móvil: 316 776 2554, correo electrónico obm.consultores.juridicos@gmail.com

Mi poderdante señor **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**, en la dirección calle 24 sur No. 40 B – 09 de la ciudad de Bogotá, móvil 316 576 0194, correo electrónico carincciat@hotmail.com

Respetuosamente,

Abogado,



SADY BUSTOS MANRIQUE
C. C. No.79.559.344 de Bogotá
T. P. No. 228.458 del C. S. de la J.

Sady Bustos Manrique

Abogado

Señora
JUEZA DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

RADICADO: 1101-40-03-017-2022-01290-00

PROCESO: DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDANTE: ELSA MORALES CARDOZO

DEMANDADO: RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES

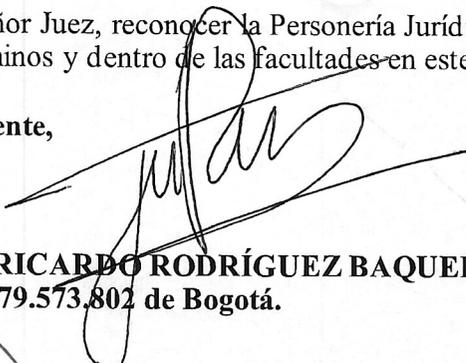
REFERENCIA: PODER ESPECIAL

JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.573.802 de Bogotá D.C.; por medio del presente escrito manifestó que bajo mi responsabilidad confiero poder especial, amplio y suficiente al Abogado **SADY BUSTOS MANRIQUE**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.559.344 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la T. P. No. 228.458 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; para que en mi nombre y representación me represente como **ACREERDOR CON GARANTÍA REAL HIPOTECARIA** dentro del proceso de **DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, para que proponga excepciones, presente nulidades, tache documentos de falsedad, así como para que presente pruebas documentales y testimoniales; y en general para que asuma la defensa de mis intereses a lo largo de todo el proceso de la referencia, interpuesta por la señora **ELSA MORALES CARDOZO** en contra de **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES** y las demás **PERSONAS INDETERMINADAS**.

Mi apoderado aparte de las facultades que la Ley le concede y que trae el Artículo 77 del C.G, del P., queda también expresamente facultado para: interponer recursos en ambas instancias, conciliar, recibir, retirar, sustituir, renunciar, reasumir, desistir, transigir, oponerse, entregar, formular incidentes; y en general de todas las atribuciones que crea necesarias para el cabal desempeño de su mandato, sin que en ningún momento pueda decirse que actúa sin poder suficiente para la defensa de mis legítimos intereses.

Sírvase señor Juez, reconocer la Personería Jurídica al **Doctor SADY BUSTOS MANRIQUE** en los términos y dentro de las facultades en este poder concedidas.

Cordialmente,


JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO
C. C. No. 79.573.802 de Bogotá.

Acepto,


SADY BUSTOS MANRIQUE
C. C. No. 79.559.344 de Bogotá
T. P. No. 228.458 del C. S. De la J.

Calle 29 A Sur No. 29 - 03 Edificio Altos 29 Apartamento 906

Móvil 316 7762554

Email: obm.consultores.juridicos@gmail.com

BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C.
COLOMBIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA SESENTA Y UNA
19



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



COD 43041

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiuno (21) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría sesenta y uno (61) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: JAVIER RICARDO RODRIGUEZ BAQUERO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0079573802 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



9d76f3f943

21/02/2024 09:02:12

43041-1

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

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

Esta Acta se asocia al documento que contiene la siguiente información: PODER ESPECIAL



ORIANA MARCELA OSPINA APRAEZ
Notaria (61) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 9d76f3f943, 21/02/2024 09:04:31





Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:
SADY

APELLIDOS:
BUSTOS MANRIQUE

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA
PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

UNIVERSIDAD
INCCA DE COLOMBIA

FECHA DE GRADO
22 mar 2013

CONSEJO SECCIONAL
CUNDINAMARCA

CEDULA
79.559.344

FECHA DE EXPEDICION
24 abr 2013

TARJETA N°
228458

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79559344**

BUSTOS MANRIQUE
APELLIDOS

SADY
NOMBRES

SADY BUSTOS MANRIQUE
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **27-DIC-1970**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

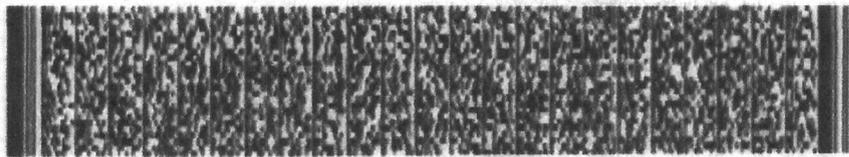
1.68
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

01-MAR-1989 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

IVAN DUQUE ESCOBAR
REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-1500130-70109713-M-0079559344-20021118

0031302322H 01 133918495



**EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 1999160

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **SADY BUSTOS MANRIQUE**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 79559344.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	228458	24/04/2013	Vigente
Observaciones: -			

Se expide la presente certificación, a los **18 días** del mes de **febrero** de **2024**.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS
Director

República de Colombia

Rama Judicial



COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
DE ABOGADOS

EL SUSCRITO SECRETARIO JUDICIAL
DE LA COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICADO No. 4151318

CERTIFICA :

Que revisados los archivos de Antecedentes Disciplinarios de la Comisión, así como los del Tribunal Disciplinario y los de la Sala Jurisdiccional Disciplinaria, no aparecen registradas sanciones contra el (la) doctor (a) **SADY BUSTOS MANRIQUE** identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. **79559344** y la tarjeta de abogado (a) No. **228458**

Page 1 of 2

Este Certificado no acredita la calidad de Abogado

Nota: Si el No. de la Cédula, el de la Tarjeta Profesional ó los nombres y/o apellidos, presentan errores, favor dirigirse al Registro Nacional de Abogados.

La veracidad de este antecedente puede ser consultado en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/comision-nacional-de-disciplina-judicial>.

Bogotá, D.C., DADO A LOS DIECIOCHO (18) DIAS DEL MES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Dr. William Moreno
SECRETARIO JUDICIAL

República de Colombia

Rama Judicial



COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
DE ABOGADOS

EL SUSCRITO SECRETARIO JUDICIAL
DE LA COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICADO No. 4151318

CERTIFICA :

Que revisados los archivos de Antecedentes Disciplinarios de la Comisión, así como los del Tribunal Disciplinario y los de la Sala Jurisdiccional Disciplinaria, no aparecen registradas sanciones contra el (a) doctor (a) **SADY BUSTOS MANRIQUE** identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. **79559344** y la tarjeta de abogado (a) No. **228458**

Notaría Tercera

Hector Adolfo Sintura Varela
Notario

PRIMERA (1a) COPIA

DE LA ESCRITURA N° **02238**
FECHA : 20 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019

ACTO O CONTRATO
HIPOTECA-PODER ESPECIAL

CHOLO CORTES RAFAEL ERNESTO
RODRIGUEZ BASQUERO JAVIER RICARDO



Aa059004294

NOTARÍA 3 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA No. 2.238

DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO

DE FECHA: VEINTE (20) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)

OTORGADA EN LA NOTARÍA TERCERA (3ª) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

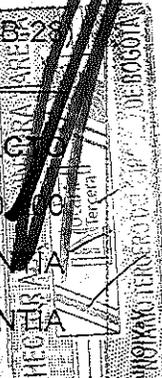
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-735728

CÉDULA CATASTRAL: 62 GS 72 15

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO QUINCE (15) MANZANA UNO (1) DE LA URBANIZACIÓN BALMORAL QUE HACE PARTE DEL PREDIO DENOMINADO VALVANERA, JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS EN ÉL CONSTRUIDA, UBICADO EN LA DIAGONAL SESENTA Y DOS F SUR (DG 62 F SUR) NÚMERO SETENTA G - OCHENTA Y CUATRO (70G-84), HOY DIAGONAL SESENTA Y DOS G SUR (DG 62 G SUR) NÚMERO SETENTA B - VEINTIOCHO (70B-28) DE LA CIUDAD BOGOTÁ D.C.

Table with 3 columns: CÓDIGO, ACTO, VALOR ACTO. Includes entries for 'HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA' with values like \$5.000 and 'PODER ESPECIAL'.



PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES N° IDENTIFICACIÓN

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

HIPOTECANTE: RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTÉS C.C. 19.263.655

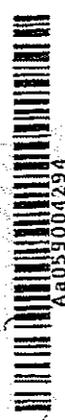
ACREEDOR: JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO C.C. 79.573.802

PODER ESPECIAL



República de Colombia

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



Aa059004294

Ca331924094



107748HV

16-11-18

11-07-19

DE: JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO C.C. 79.573.802

A: CARMEN ROSA ALVARADO VACA C.C. 23.301.508

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veinte (20) días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, **MARÍA YORLY BERNAL, NOTARÍA TERCERA (3ra) ENCARGADA, DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**, nombrada mediante **Resolución No. 11.935** de fecha dieciséis (16) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), se otorgó escritura pública cuyo contenido es el siguiente:

Comparecieron con minuta: **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTÉS**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **19.263.655** expedida en Bogotá D.C., de estado civil **casado con sociedad conyugal vigente**, quien obra en su propio nombre y quien se denominará en adelante **EL HIPOTECANTE** y manifiesta:

PRIMERO.- Que **EL HIPOTECANTE** obrando en nombre propio y además de comprometer su responsabilidad personal, constituye **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**, colombiano, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil **casado con sociedad conyugal vigente**, identificado con la cedula de ciudadanía **79.573.802** de Bogotá D.C., quien obra en nombre propio y para efecto del presente contrato se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el siguiente inmueble:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO QUINCE (15) MANZANA UNO (1) DE LA URBANIZACIÓN BALMORAL QUE HACE PARTE DEL PREDIO DENOMINADO VALVANERA, JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS EN ÉL CONSTRUIDA, UBICADO EN LA DIAGONAL SESENTA Y DOS F SUR (DG 62 F SUR) NÚMERO SETENTA G – OCHENTA Y CUATRO (70G-84), HOY DIAGONAL SESENTA Y DOS G SUR (DG 62 G SUR) NÚMERO SETENTA



República de Colombia

Pág. No. 3



Ca331924093

Aa059004295

B - VEINTIOCHO (70B-28) DE LA CIUDAD BOGOTÁ D.C., cuya determinación, área y linderos tomados del título antecedente son los siguientes: _____

Área: Tiene una cabida aproximada de 67.50 M2, según Certificado de Tradición y Libertad. _____

NORTE: En longitud de cinco metros (5.00 mts), con el lote número seis (6) de la misma manzana y urbanización. _____

SUR: En longitud de cinco metros (5.00 mts), con la Diagonal sesenta y dos F Sur (62 F Sur), de la nomenclatura urbana de Bogotá. _____

ORIENTE: En longitud de trece punto cincuenta metros (13.50 mts), con el lote número catorce (14) de la misma manzana y urbanización. _____

OCCIDENTE: En longitud de trece punto cincuenta metros (13.50 mts), con el lote número dieciséis (16) de la misma manzana y urbanización. _____

La construcción tiene un área aproximada de setenta y uno punto sesenta metros cuadrados (71.60 M2), consta de dos (2) pisos así: _____

PRIMER PISO: Hall, sala, cuarto de San Alejo, comedor, cocina, baño completo y patio. _____

SEGUNDO PISO: Hall, tres (3) alcobas y baño completo. _____

Este predio se identifica con la matrícula inmobiliaria número 50S-735728, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y cédula catastral número 62 GS 72 15. _____

PARÁGRAFO: No obstante por cabida y linderos antes mencionados, ésta hipoteca se hace como cuerpo cierto y comprende todos sus usos, anexidades, costumbres y dependencias que por ley le corresponden sin reserva ni limitación alguna. -

SEGUNDO.- Que la hipoteca se constituye por medio de la presente escritura comprende el inmueble identificado y alinderado anteriormente con todas sus anexidades y construcciones presentes o futuras, aumentos y mejoras, usos, servidumbres y derechos, usufructos, áreas comunes de uso privado, así como todas las indemnizaciones que le correspondan de acuerdo a la ley. _____

TERCERO.- Que el inmueble que se hipoteca fue adquirido por EL



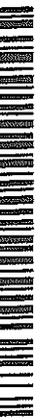
República de Colombia

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



Aa059004295

Ca331924093



10775VABHVAIHO

16-11-18

14-09-2019

cadena s.a.

11-07-19

cadena s.a.

HIPOTECANTE, en su estado civil actual, por compra hecha a la **COMPANÍA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A.**, mediante escritura pública número cuatro mil cuatrocientos once (4.411) de fecha siete (07) de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., bajo la matrícula inmobiliaria número **50S-735728**.

CUARTO.- Que **EL HIPOTECANTE** garantiza que el inmueble que hipoteca es de su exclusiva propiedad, que **LO POSEE DE MANERA QUIETA, PACIFICA, PUBLICA Y REGULARMENTE**, que se encuentra libre de censos, embargos, pleitos, pendientes, inscripción de demanda, condiciones resolutorias, pactos comisorios, limitaciones al derecho de dominio, servidumbre, uso, usufructo, habitación, arrendamiento constituido por escritura pública, ni estregado en anticresis, ni soporta en la actualidad gravamen hipotecario alguno, ni es objeto de ninguna demanda civil, no está sometido a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio, y en general se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo y que se obliga al saneamiento en los casos de ley.

QUINTO.- Que en consideración que la presente hipoteca que se **CONSTITUYE ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, ella garantiza cualquier clase de obligación que **EL HIPOTECANTE** tuviera o llegase a tener con **EL ACREEDOR** a cualquier título, ya sea por préstamos de capital durante el plazo inicial o sus prorrogas, intereses ordinarios y de mora, gastos judiciales o extrajudiciales de cobranza, honorarios, indemnizaciones y en general por cualquier otra causa o título.

PARÁGRAFO: Las obligaciones correspondientes pueden constar en pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor en que figure **EL HIPOTECANTE**. Para determinar el monto de las obligaciones garantizadas por esta hipoteca en un momento dado se sumaran los rubros correspondientes a todos y cada uno de los conceptos indicados y si existieren obligaciones en otras monedas se convertirán a



República de Colombia

Pág. No. 5



Ca331924092

Aa059004296

su equivalente en moneda legal colombiana a la tasa de cambio del día en que se haga su pago o liquidación. _____

SEXTO.- Que la constitución de la presente hipoteca no obliga **AL ACREEDOR** a entregar suma alguna de dinero correspondiente al crédito otorgado, sin el cumplimiento de las obligaciones y condiciones que **EL ACREEDOR** considere pertinentes. _____

SÉPTIMO.- GRAVES PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO: EL HIPOTECANTE conoce de antemano, los gravísimos perjuicios que pueda causar **AL ACREEDOR**, por el no pago puntual y estricto de los intereses y/o el incumplimiento del crédito hipotecario. _____

OCTAVO.- CESIÓN: Que **EL HIPOTECANTE** de antemano acepta cualquier traspaso, endoso o cesión que su acreedor realice el crédito garantizado a su cargo, así como de esta garantía, con todas las consecuencias que la ley señala, sin que sea necesaria la notificación de dicho traspaso, cesión o endoso. _____

NOVENO.- RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: EL HIPOTECANTE renuncia en forma expresa a cualquier requerimiento judicial o privado, constitución en mora etc., para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación principal, las obligaciones accesorias, los intereses moratorios, los daños y perjuicios, etc. _____

DÉCIMO.- CLAUSULA ACELERATORIA: EL ACREEDOR podrá dar por terminado el plazo establecido para la devolución del capital y exigir el pago inmediato del mismo sin necesidad de requerimiento alguno en cualquiera de los siguientes casos: _____

10.1, si **EL HIPOTECANTE** se retardase en el pago puntual de los intereses, una o más cuotas. _____

10.2, si **LOS HIPOTECANTE** vendiese el inmueble o prometiese venderlo o constituyere otra hipoteca sobre el mismo. _____

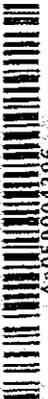
10.3, cuando el inmueble haya sufrido desmejora o deprecio de manera que no constituya garantía suficiente a juicio del **ACREEDOR**. _____

10.4, en los eventos dispuestos por la ley. _____



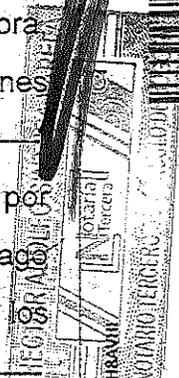
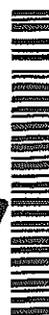
República de Colombia

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



Aa059004296

Ca331924092



1077101Pa

16-11-18

cadena s.a. No. 899905310

cadena s.a. No. 899905310 11-07-19

DÉCIMO PRIMERO.- AVISO AL ACREEDOR: En el evento en que **EL HIPOTECANTE** desee llevar a cabo cualquier clase de negociación con el inmueble hipotecado, deberá dar aviso en forma personal y escrita **AL ACREEDOR**, y si **EL ACREEDOR** no estuviese de acuerdo con esta negociación se aplicara la cláusula **ACCELERATORIA**. Así mismo, cualquier perturbación del inmueble, demandas, embargo o situación que ponga en peligro su valor económico, etc., se deberá comunicar por escrito en forma inmediata, so pena de aplicar la cláusula **ACCELERATORIA**.

DÉCIMO SEGUNDO.- PAGO ANTICIPADO DEL CAPITAL: EL HIPOTECANTE se reserva el derecho de dar por terminado este contrato de mutuo e hipoteca, cancelando la totalidad de la obligación, o igualmente podrá hacer abono al capital, de cualquier cuantía y en el tiempo que considere conveniente, sin ningún tipo de sanción.

DÉCIMO TERCERO.- PAGO DE GASTOS: Los gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro para la constitución y posterior cancelación de la hipoteca serán pagados por **EL HIPOTECANTE** así como el impuesto de timbre o cualquier otro gravamen que se deba cancelar por concepto de legalización de pagarés, letras o cualquier otro título valor si a ello hubiere lugar.

DÉCIMO CUARTO.- ESCRITURA ACLARATORIA, CORRECCIONES Y/O DEVOLUCIÓN INMEDIATA DE CAPITAL: si esta escritura de constitución de hipoteca no fuere registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dado como garantía y/o devuelta por la oficina de registro de instrumentos públicos de la jurisdicción correspondiente, **EL HIPOTECANTE** deberá otorgar una nueva escritura aclaratoria y/o hacer las correcciones correspondientes, en el término de veinticuatro (24) horas. Si no lo hiciere o la causal para la no inscripción no pudiere corregirse mediante escritura aclaratoria, o fuere negada nuevamente su inscripción, o por cualquier otro motivo no se prestare garantía total **AL ACREEDOR**, este podrá exigir la devolución inmediata del capital sin necesidad de



República de Colombia

Pág. No. 7



ningún requerimiento. Será responsabilidad DE EL HIPOTECANTE, la inscripción oportuna de este instrumento.

DÉCIMO QUINTO.- en desarrollo de lo consagrado en el artículo 81 del decreto 960 de 1970 las partes acuerdan desde ya autorizar al señor Notario para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura pública se expida una nueva copia que sustituya a la primera con expresa constancia de que presta merito ejecutivo. Para lo anterior EL HIPOTECANTE confiere por medio del presente documento poder especial, amplio y suficiente AL ACREEDOR, JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO, ya identificado, para que en caso de pérdida, extravío o destrucción de la primera copia de esta escritura, se le otorgue y suscriba la escritura pública en mi nombre y representación y en nombre y representación DEL ACREEDOR, en la cual solicite al Notario la expedición de una copia sustitutiva de este instrumento público con merito ejecutivo, para lo cual bastara con la manifestación que este haga sobre su pérdida o destrucción a nombre propio y en representación de EL HIPOTECANTE facultades otorgadas de conformidad a lo establecido en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO SEXTO.- PAGO ANUAL DE IMPUESTOS: EL HIPOTECANTE se compromete a cancelar anualmente el impuesto predial del inmueble entregado en garantía, así como de cualquier gravamen, tasa o valorización decretada por las autoridades municipales, departamentales o nacionales sobre el bien hipotecado mediante la presente escritura pública.

DÉCIMO SÉPTIMO.- La hipoteca que se constituye se entiende vigente mientras subsista alguna deuda de EL HIPOTECANTE para con EL ACREEDOR siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa, la garantía respaldara todas las obligaciones que se causen o se adquiera durante su vigencia.

DÉCIMO OCTAVO. LIBERTAD CONTRACTUAL AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD: es entendido que los contratantes al celebrar el presente contrato,

República de Colombia

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



Ca331924091



107721101Mav

16-11-18

Cadena S.A. 18-8999310

11-07-19

Cadena S.A. 18-8999310

obran dentro de los principios de la libertad contractual de la autonomía de la voluntad y de la buena fe (Artículo 1602 – 1603 del Código Civil).

DÉCIMO NOVENO.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Las partes fijan como domicilio contractual las siguientes direcciones:

ACREEDOR: JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO

C.C. No. 79.573.802 de Bogotá D.C.

Dirección: Calle 24 Sur No. 40B-09

Teléfono: 7 27 62 31

DEUDOR: RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTÉS

C.C. No. 19.263.655 de Bogotá D.C.

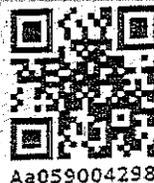
Dirección: Carrera 50 A No. 19-20 Sur

Teléfono: 7 03 99 79

PRESENTE: EL SEÑOR **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**, colombiano, quien es mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía 79.573.802 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre propio y manifestó: Que acepta las condiciones del contrato convenidas en esta escritura, las garantías personales y la hipoteca que se constituye para garantizar el crédito.

PODER ESPECIAL

Compareció: **JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía 79.573.802 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, y manifestó: Que confiere poder especial, pero amplio y suficiente a la señora **CARMEN ROSA ALVARADO VACA**, quien, dijo ser: mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía número 23.301.508 expedida en Almeida (Boyacá), para que en su nombre y representación: reciba los intereses, firme los recibos respectivos, ceda, endose o traspase el presente título, firme escritura de cancelación, en el momento oportuno



Ca331924090

Aa059004298

y para que adelante cualquier acción judicial, tendiente a obtener el pago del capital mutuado y sus intereses llegado el caso. _____

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

Nota: Se protocoliza carta de aprobación de crédito expedida por EL ACREEDOR de fecha veinte (20) de septiembre dos mil diecinueve (2019), por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000.000). _____

NOTA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

LEY 258 DE ENERO 17 DE 1.996.- La Notaria indagó al HIPOTECANTE, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, quien(es) responde(n) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: _____

- 1.- Que su estado civil es el ya indicado. _____
- 2.- Que el inmueble objeto de este instrumento público NO está afectado a Vivienda Familiar. _____

No obstante la Notaria advierte que el desconocimiento a las normas legales sobre la afectación a Vivienda Familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato. _____

CONSENTIMIENTO, COMUNICACIÓN Y NOTIFICACIONES: En el presente acto o contrato los intervinientes aceptamos Si No nos envíen directamente o a quien otorguemos poder, comunicación y notificaciones al (los) siguiente(s) correo electrónico(s): _____

Nombre: RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTÉS _____

Correo: rafael.cholo@gmail.com _____

Nombre: JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO _____

Correo: carinccieat@hotmail.com _____

Se pone de presente a los intervinientes que cuando reciban un email, el sistema dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro, tendrá los efectos de notificación conforme a los dispuesto en el numeral 1 artículo 67 de la ley 1437 de 2011.



República de Colombia

Apapel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificación y documenton del archivo notarial



Aa059004298

Ca331924090



1073VA

16-11-18

Cadena S.A. No. 89995310

11-07-19

Cadena S.A. No. 89995310

Se le informa a las partes que en caso de no aceptar las notificaciones, con el fin de cumplir los requisitos técnicos exigidos por la Superintendencia de Notariado y Registro para la radicación electrónica de la Escritura Pública, se escribirá el correo de la Notaría, sin que ello implique responsabilidad u obligación alguna por parte de la Notaría o sus funcionarios frente a los intervinientes. Igualmente se les informa que en este evento para cualquier notificación o comunicación deben acercarse personalmente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

- Han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil y número de sus documentos de identidad.
- Declaran que todas las cláusulas consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas.
- Que conocen la ley y saben que la Notaría responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Se advirtió a (la) (los) otorgante (s) de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere.

La firma de los mismos demuestra la aprobación del texto, en consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del (a los) otorgantes, y de la Notaría, en la existencia de estos casos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de nueva escritura suscrita por el (los) que intervinieron en la inicial y sufragada por el (ellos) mismos. (Artículo 35 Decreto ley 960 de 1.970).

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 del Decreto 960 de 1970, la suscrita Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Bogotá D.C. informa a el (la, los) otorgante(s) del presente instrumento público la obligación de presentarlo para su



Ca331924089

Aa059004299

inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del mismo, cuyo incumplimiento causará el rechazo para su inscripción en registro por plazo cumplido.

COMPROBANTES FISCALES:

La Notaria deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994):

LOS COMPARECIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACIÓN:

1. CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL - AÑO GRAVABLE 2019.

FORMULARIO NÚMERO: 2019201041619396365
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00735728
DIRECCIÓN INMUEBLE: DG 62G SUR 70B 28
AVALÚO CATASTRAL: \$109.154.000
RECIBIDO CON PAGO: AV VILLAS 02/04/2019
VALOR PAGADO: \$157.000

2. CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

PIN DE SEGURIDAD: mYVAABDHPB9KB6
EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO "IDU"
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00735728
DIRECCIÓN INMUEBLE: DG 62G SUR 70B 28
CÉDULA CATASTRAL: 62 GS 72 15
CHIP: AAA0018BBMR
FECHA DE EXPEDICIÓN: 13-09-2019
VÁLIDO HASTA: 13-10-2019

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO



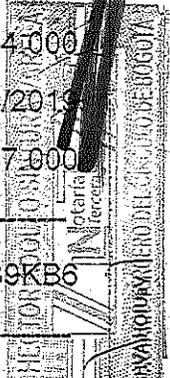
República de Colombia

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



Aa059004299

Ca331924089



1077-8344-10104-110104-110104

16-11-18

1077-8344-10104-110104-110104

11-07-19

PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION _____

CONSECUTIVO No. _____ 514827

ADVERTENCIA NOTARIAL. A los otorgantes se les advirtió que una vez firmado este instrumento la Notaría no asumirá correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la Ley, siendo esto solo responsabilidad de los otorgantes Además el Notario les advierte a **LOS COMPARECIENTES** que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES**. _____

PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales aquí aportados por las partes formarán parte de los ficheros automatizados existentes en la Notaría, para la formalización del presente documento, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y el resto de las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria y expresamente dan su consentimiento para el almacenamiento y uso. _____

Esta información será tratada y protegida según la ley orgánica 1581 de 2012 de protección de datos de carácter personal, la legislación notarial y las normas que lo reglamentan o complementan. El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de acuerdo a los procedimientos y dirigiéndose al Notario autorizante de este documento, como responsable de la conservación de la información en custodia. _____

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEÍDO: La Notaría, conjuntamente con los Asesores Jurídicos ha advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura, así mismo, los **LINDEROS**, el **ÁREA**, la **TRADICIÓN** de su



República de Colombia

Pág. No. 13



Ca331924088

Aa059004300

bien inmueble, su MATRICULA INMOBILIARIA, CEDULA CATASTRAL, y demás datos del mismo, para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A su vez los comparecientes fueron advertidos de registrar la presente escritura dentro del término legal. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con el suscrito Notario, quien de esta forma lo autoriza. Se utilizaron las hojas de papel notarial números: Aa059004294, Aa059004295, Aa059004296, Aa059004297, Aa059004298, Aa059004299, Aa059004300.

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS	\$153.489
RESOLUCIÓN No. 691 DE ENERO 24 DE 2019	
SUPERINT. DE NOT. Y REG.:	\$9.300
FONDO NAL DEL NOT	\$9.300
IVA	\$51.317

HIPOTECANTE:

RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTÉS

C.C. 19'263.654 Bta

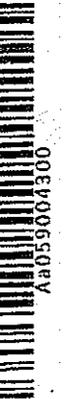
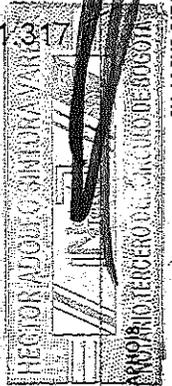
DIR CDA. 50A #19-20 SUR

TEL: / CEL 321 964 5241

E-MAIL RAFAEL.CHOLO@GMAIL.COM

ACTIVIDAD COMERCIAL PENSIONADO

ESTADO CIVIL CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE



Aa059004300

Ca331924088



10775Va9HVA

16-11-18

11-07-19

11-07-19

11-07-19

República de Colombia

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

ACREEDOR:

JR
JAVIER RICARDO RODRÍGUEZ BAQUERO

C.C. 24513802 Dte
DIR Calle 24 sur N 40 b 09

TEL / CEL 3115138649

E-MAIL carinccieat@hotmail.com

ACTIVIDAD COMERCIAL Comerciante.

ESTADO CIVIL Casado con sociedad conyugal vigente



[Handwritten Signature]

MARIA YORLY BERNAL

NOTARIA TERCERA (3ª) ENCARGADA

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

RAD. 2592-2019
ELABORÓ: Marisol S.R.
REVISÓ: *[Signature]*



Ca331924087

Bogotá D.C., 20 de septiembre de 2019

Señores
NOTARÍA TERCERA (3ª) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
Ciudad

Respetados Señores:

Me permito manifestar que a **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTÉS**, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.263.655** expedida en Bogotá D.C., le he aprobado un crédito por la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000.000.00)**, por concepto de capital, cuyo desembolso está sometido a la disponibilidad de recursos y del previo cumplimiento de los requisitos exigidos por el Acreedor.

Este valor no implica el endeudamiento que pueda llegar a tener el citado cliente con el Acreedor. No obstante el señalamiento de esta cuantía se deja establecido que ella no afecta de manera alguna la naturaleza de la **HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO EL VALOR INDETERMINADO DE LA GARANTÍA**, hipoteca que recaerá sobre el siguiente predio **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO QUINCE (15) MANZANA UNO (1) DE LA URBANIZACIÓN BALMORAL QUE HACE PARTE DEL PREDIO DENOMINADO VALVANERA, JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PISOS EN ÉL CONSTRUIDA, UBICADO EN LA DIAGONAL SESENTA Y DOS F SUR (DG 62 F SUR) NÚMERO SETENTA C – OCHENTA Y CUATRO (70C-84), HOY DIAGONAL SESENTA Y DOS G SUR (DG 62 G SUR) NÚMERO SETENTA B – VEINTIOCHO (70B-28) DE LA CIUDAD BOGOTÁ D.C.**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50S-735728** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Que en respaldo de este crédito no modifica ninguna de sus cláusulas.

Cualquier crédito futuro otorgado a **RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTÉS** quedará amparado con esta Hipoteca para efectos del Decreto 1269.

Cordialmente,

JAVIER RICARDO RODRIGUEZ BAQUERO

C.C. **79573802 Bta**



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificadas y documentos del archino notarial.

Ca331924087



11-07-19

Cadena S.A. No. 89305340



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial

Referencia de Recaudo:

19012058594

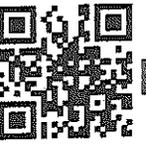
Formulario No.

2019201041619396365

AÑO GRAVABLE 2019			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0018BBMR	2. Matricula Inmobiliaria 050S00735728	3. Cédula Catastral 62 GS 72 15	4. Estrato 2
5. Dirección del Predio DG 62G SUR 70B 28			
B. INFORMACIÓN AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 67.50	7. Área construida en metros 89.50	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 3		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razon Social RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 19263655	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 19263655			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA		109,154,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU		327,000
15. SANCIONES	VS		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			153,000
E. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA		174,000
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA		174,000
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP		174,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		17,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA		0
22. INTERESES DE MORA	IM		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		157,000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV		0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA		157,000
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	02/04/2019 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	520280100860300
NOMBRES Y APELLIDOS RAFAEL ERNESTO CHOLO CORTES		VALOR PAGADO:	157,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	AV VILLAS
19263655		TIPO FORMULARIO:	Factura

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



Ca331924086



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto
Desarrollo Urbano

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD: mYVAAB0HPB3K25

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio: DG 62G SUR 70B 28
Matrícula Inmobiliaria: 050S00735728
Cédula Catastral: 62 GS 72 15
CHIP: AAA0018BBMR
Fecha de expedición: 13-09-2019
Fecha de Vencimiento: 13-10-2019

**VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES
A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION**

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 514827

w/01cc01.idu.gov.co/oracle/PRZARATE? PRZARATE? SEP-13-19 13:07:47

ACPA



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

SECRETARÍA
MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Bogotá D.C. www.idu.gov.co
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso



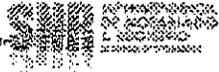
República de Colombia

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

Ca331924086



cadena s.a. No. 89030310 11-07-19



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190904608023229400

Nro Matricula: 50S-735728

Pagina 1

Validado

Impreso el 4 de Septiembre de 2019 a las 12:01:54 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 18-08-1983 RADICACION: 83-68054 CON: SIN INFORMACION DE: 02-08-1983

CODIGO CATASTRAL: AAA0018BBMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO 15 DE LA MANZANA NUMERO 1: LOTE DE TERRENO DE UNA CAZIDA APROXIMADA DE 87,50 MTS.2. DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA CON EL NUMERO 700-80 DE LA DIAGONAL S2F SUR, DETERMINADO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: EN LONGITUD DE 5,00 MTS. CON EL LOTE NUMERO 9 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. POR EL SUR: EN LONGITUD DE 5,00 MTS. CON LA DIAGONAL 62 F DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA. POR EL ORIENTE: EN LONGITUD DE 13,50 MTS. CON EL LOTE NUMERO 14 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. POR EL OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 13,50 MTS. CON EL LOTE NUMERO 16 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA 0500 URBANIZACION BALMORAL COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A. COANDES S.A. ADQUIRIDA POR COMPRA A COLOMBIANA DEL CARIBE S.A. COLCARIBE SEGUN ESC 0734 DE 23 DE DICIEMBRE DE 1991 NOT. 2 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500052362. ESTA ADQUIRIDA POR COMPRA A CONSTRUCCIONES ANDES LTDA SEGUN ESC. 5383 DE 30 DE OCTUBRE DE 1981 NOT 2 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIDA POR COMPRA A COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A. COANDES SEGUN ESC. 1867 DE 10 DE DICIEMBRE DE 1977 NOT 21 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIDA POR COMPRA A CONCRETO Y PREFABRICADOS LTDA SEGUN ESC 4086 DE 29 DE JULIO DE 1974 NOT 2 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIDA POR COMPRA A FRANCISCO PINZON PARRA SEGUN ESC. 1972 DE 26 DE ABRIL DE 1972 NOT 1 DE BOGOTA. QUE FRANCISCO PINZON PARRA ADQUIRIO EN LA DIVISION MATERIAL CON LAS SOCIEDADES EMILIO URREA E. HIJOS LTDA., Y AUTOMOTORES DE LOS ANDES LTDA., SEGUN ESCRITURA # 620 DEL 15 DE FEBRERO DE 1960 NOTARIA 4 BOGOTA. ESTAS SOCIEDADES ADQUIRIERON ASI: EMILIO URREA E. HIJOS LTDA. POR COMPRA A JULIA MEJIA VDA. DE OCAMPO Y AUGUSTO RAMIREZ MORENO, SEGUN ESCRITURA #. 2262 DEL 7 DE JULIO DE 1956 NOTARIA 3 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON ASI: JULIA MEJIA VDA. DE OCAMPO EN LA DIVISION DE LA SOCIEDAD HEREDEROS DE SINFOROSO OCAMPO G. Y CIA LTDA. POR ESCRITURA # 755 DEL 18 DE ABRIL DE 1951 NOTARIA 2 MANIZALES, Y AUGUSTO RAMIREZ MORENO ADQUIRIO POR COMPRA A FRANCISCO TRISTO SEGUN ESCRITURA # 259 DEL 24 DE ENERO DE 1946 NOTARIA 5 DE BOGOTA. AUTOMOTORES DE LOS ANDES LTDA. ASI PARTE POR COMPRA A JULIA MEJIA DE OCAMPO SEGUN ESCRITURA # 4293 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1959 NOTARIA 3 DE BOGOTA. ESTA HIZO COMO YA SE EXPRESO. OTRA PARTE LA ADQUIRIO AUTOMOTORES DE LOS ANDES LTDA., POR DACION EN PAGO QUE LE HICIERON EMILIO URREA GIRALDO, EMILIO URREA DELGADO, GONZALO URREA DELEGADO, ALVARO URREA DELGADO, BERTA DELGADO DE URREZ, LUIS URREA DE DE SEDUTUT, ANGELA URREA DE MACIA, BERTHA FAJARDO DE URREA, Y CECILIA RESTREPO DE URREZ, SEGUN LA ESCRITURA # 6746 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1960 NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A EMILIO URREA E. HIJOS LTDA., MEDIANTE ESCRITURA # 8745 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1960 NOTARIA 4 BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR LA ESCRITURA # 860 YA CITADA. CONSTRUCCIONES.

DIRECCION DEL INMUEBLE

- Tipo Predio: URBANO
3) DG 62G SUR 70B 28 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CALLE 62G S 72-28 ACTUAL
1) DIAGONAL 62F S 70G-84 URBANIZACION BALMORAL

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
50S - 735713

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-07-1983 Radicación: 83 54491

Doc: ESCRITURA 3324 del 09-07-1983 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$78.500.000

ESPECIFICACION: 1 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

Handwritten signature and initials



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190904608023229400

Nro Matricula: 50S-735728

Pagina 2

Impreso el 4 de Septiembre de 2019 a las 12:01:54 PM

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

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



DE: COMPANIA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A. X

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

NIT# 60038204

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-08-1983 Radicación: 83 88034

Doc: ESCRITURA 1322 del 05-07-1983 NOTARIA 22. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO.

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

A: COMPANIA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A.

NIT# 60040048

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-1984 Radicación: 84-36875

Doc: RESOLUCION 1215 del 27-02-1984 SUPERINTENDENCIA BANCARIA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE LOS INMUEBLES QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACION BALMORALI INTEGRADA POR 131 VIVIENDAS.

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

A: COMPANIA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-01-1985 Radicación: 85-4065

Doc: ESCRITURA 4411 del 07-12-1984 NOTARIA 22 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,350,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA.

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

DE: COMPANIA DE CONSTRUCCIONES ANDES S.A.

A: CHOLÓ CORTES RAFAEL ERNESTO

CC# 19263655 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-01-1985 Radicación: 85-4065

Doc: ESCRITURA 4411 del 07-12-1984 NOTARIA 22. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,350,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.

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

DE: CHOLÓ CORTES RAFAEL ERNESTO

CC# 19263655 X

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

NIT# 50038204

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-01-1986 Radicación: 84-4831

Doc: ESCRITURA 8344 del 14-12-1984 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$750,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

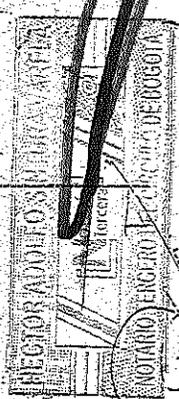
DE: CHOLÓ CORTES RAFAEL ERNESTO

CC# 19263655 X

A: FABRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.

NIT# 60002304

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-05-1990 Radicación: 1990-24901



Rel
Relato

Ca331924085



11-07-19

Cadena S.A. No. 899935190

República de Colombia

Papel inalterable para uso exclusivo de escritura pública, certificado y documento del registro material



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190904608023229400

Nro Matricula: 50S-735728

Pagina 3

Impreso el 4 de Septiembre de 2019 a las 12:01:54 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 3173 del 10-11-1989 NOTARIA 33 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$750,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FABRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.

A: CHOLO CORTES RAFAEL ERNESTO

CC# 19263655 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-01-1991 Radicación: 1991-4563

Doc: ESCRITURA 4293 del 31-12-1990 NOTARIA 33 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CHOLO CORTES RAFAEL ERNESTO

CC# 19263655 X

A: FABRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.

ANOTACION: Nro 069 Fecha: 07-04-1998 Radicación: 1998-30711

Doc: ESCRITURA 1548 del 30-03-1998 NOTARIA 55 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 350 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: GENERAL MOTORS-COLMOTORES S.A. ANTES FABRICA COLOMBIANA DE AUTOMOTORES S.A. COLMOTORES S.A.

A: CHOLO CORTES ERNESTO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-05-2004 Radicación: 2004-31791

Doc: OFICIO 774 del 28-04-2004 JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: CHOLO CORTES RAFAEL ERNESTO

CC# 19263655 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-11-2005 Radicación: 2005-29112

Doc: OFICIO 2324 del 28-09-2005 JUZGADO 21 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0541 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO HIPOTECARIO REF. # 03 1851

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190904608023229400
Pagina 5

Nro Matrícula: 50S-735728

Impreso el 4 de Septiembre de 2019 a las 12:01:54 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-356370

FECHA: 04-09-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
la fuerza de la ley pública

NOTARIAL EN EL CÍRCULO DE BOGOTÁ

ESPACIO EN BLANCO



República de Colombia

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

LA ANTERIOR ES FIEL Y PRIMERA (01) COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (2238) DE FECHA (20) DE SEPTIEMBRE DE (2019) EXPEDIDA EN DOCE (12) HOJAS ÚTILES INCLUIDA ESTA.

SE EXPIDE CON DESTINO AL: **JAVIER RICARDO RODRIGUEZ BAQUERO**

ESTA COPIA PRESTA MERITO EJECUTIVO

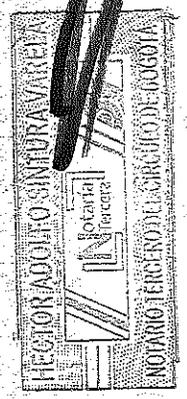
NOTA: La presente certificación carece de toda validez si en las copias los nombres de los otorgantes, su identificación, el tipo de acto o los números de las hojas **NO** coinciden con los que aquí figuran. Cualquier alteración invalida el presente documento.

BOGOTA D.C, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019



[Handwritten signature]

**HECTOR ADOLFO SINTURA VARELA
NOTARIO TERCERO (3)
DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.**



Ca331924083



11-07-19
Cadena S.A. 828990310

PAGINA EN BLANCO

NOTARÍA TERCERA (3) BOGOTÁ D.C.