

## Contestación demanda Radicado 2022-00102

Sebastián González <j.sebastian4150@outlook.com>

Mar 10/05/2022 4:50 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Caldas - La Dorada <j01cctoladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Edgar Rios Prada <erios4@gmail.com>

Señores

Juzgado Primero Civil del Circuito

La Dorada - Caldas

Cordial saludo,

Comparto escrito de contestación de demanda y escrito de excepciones previas, dentro del proceso verbal de nulidad en donde actúa como demandante el señor Ernesto González Guerrero vs Edgar Rios Prada y Milena Andrea Ostos Acuña.

[Contestación demanda 2022-00102.pdf](#)

Respetuosamente,

***Johan Sebastián González Grajales***  
***Socio abogado***  
***"Al Derecho"***  
***Asesoría, Consultoría y Litigio***  
***Carrera 23 N° 25- 61 Edificio Don Pedro - Oficina 608***  
***Celular 3147721257***



*Johan Sebastián González Grajales*  
*Abogado*

Señores  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
La Dorada - Caldas

**Proceso:** Proceso Verbal de Nulidad del Contrato.  
**Demandante:** Ernesto González Guerrero.  
**Demandado:** Milena Andréa Ostos Acuña y Edgar Rios Prada.  
**Radicado:** 17380-31-12-001-2022-00102-00.

**Asunto:** Contestación de demanda.

**JOHAN SEBASTIÁN GONZÁLEZ GRAJALES**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.053.818.575 de Manizales y portador de la T.P N° 314.895 del C.S de la J, en calidad de apoderado judicial de los señores **MILENA ANDRÉA OSTOS ACUÑA**, mayor de edad, con domicilio en el municipio de La Dorada, Caldas identificada con C.C No 24.332.217, y **EDGAR RIOS PRADA**, mayor de edad, con domicilio en el municipio de la Dorada, Caldas, identificado con C.C No 10.175.849, conforme al poder conferido, presento contestación de la demanda civil, **PROCESO VERBAL DE NULIDAD DEL CONTRATO**, interpuesta por el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, en oposición a los siguientes:

I. HECHOS:

**AL HECHO PRIMERO Y SEGUNDO:** Es cierto.

**AL HECHO TERCERO:**

**AL HECHO TERCERO:** Parcialmente cierto, es cierto que el demandante que conoce de mucho tiempo al señor **LUIS ANTONIO RODRIGUEZ**, al punto de que su hijo es ahijado del demandante, orden seguido, cabe aclarar que dicha afirmación carece de sustento tanto fáctico, como probatorio, en cuanto a que el señor **JAIRO ECHEVERRY CAMPUZANO** ha sido un interesado en la compraventa de los (6) lotes que son de propiedad del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** y de su hija **GLORIA LUCIA GONZÁLEZ VÉLEZ**, el señor **JAIRO ECHEVERRY CAMPUZANO** es actualmente la persona con mayor interés en la adquisición de los predios, siendo participe en diferentes acercamientos al negocio, actuando como interesado en la compra de los lotes y representando los intereses de un grupo económico que ha mostrado intenciones en adquirir los predios y urbanizar, sin que haya sido posible concretar algún negocio a la fecha con el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, en razón de las específicas condiciones de pago que exige el demandante.



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

Ahora bien, se advierte un desconocimiento técnico en cuanto a que los predios se convirtieron de suelo Rural a suelo Urbano según lo manifiesta erróneamente la parte demandante, lo cierto es que el suelo tiene una clasificación actual de Expansión Urbana, y para que poder que deje de ser suelo de Expansión Urbana, se deberá adelantar un Plan Parcial que permita la urbanización de los predios ofertados en venta por la parte parte demandada.

Con referencia a las afirmaciones en contra del señor **LUIS ANTONIO RODRIGUEZ CAMACHO**, no me constan y carecen de sustento probatorio en la presente demanda, pues no es clara la intención de mencionar los presuntos alcances e influencias del señor **LUIS ANTONIO RODRIGUEZ CAMACHO**, pues entiende este extremo procesal demandado, que la competencia de la reglamentación de los usos de suelo que se definan en el Plan de Ordenamiento Territorial son facultad por Principio Constitucional de los Concejos Municipales.

**AL HECHO CUARTO:** Parcialmente cierto, el señor **EDGAR RIOS PRADA** mediante acuerdo verbal celebrado en el 2018, comienza a desarrollar las actividades técnicas para la determinación del corretaje espacializado con sustento técnico, relación contractual que se consolida en la fecha de (26) de junio del año 2020, con la firma del contrato de corretaje espacializado celebrado por el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** y la señora **GLORIA LUCÍA GONZÁLEZ VÉLEZ** en calidad de propietarios y el señor **EDGAR RIOS PRADA**, en calidad de corredor inmobiliario.

Ahora bien, resulta imprecisa y sin sustento tanto técnico como probatorio en la presente demanda, la afirmación que se hace en contra del señor **JAIRO ECHEVERRY CAMPUZANO**, en el sentido en que no depende de la intención de un particular establecer el cambio de uso de suelo, y para ello cabe aclarar a la parte demandante, que los usos de suelo se limitan o se restringen según el criterio técnico y el interés desde el crecimiento poblacional, la demanda de bienes y servicios, el déficit cualitativo o cuantitativo de oferta de vivienda, los que posibilitan por medio de un instrumento de planificación como lo es un Plan de Ordenamiento Territorial, habilitar y hacer cambio de usos de suelo como parte del proceso de planeación territorial, reiterando que la facultad es exclusiva según lo define la Constitución Política de los Concejos Municipales y no de un particular como lo pretende hacer ver la parte demandante.

**AL HECHO QUINTO:** Parcialmente cierto, aclarando que la grabación se hizo de manera ilegal sin el consentimiento expreso de la parte demandada, según y como lo emana la ley, por lo que será decisión del juez de conocimiento determinar si lo valora o excluye como prueba en el presente proceso.

**AL HECHO SEXTO:** No es cierto, y se insta a la parte demandante a probar la afirmación grave e infundada manifestada por la parte demandante, pues se trata antes de las condiciones específicas, sobre las cuales requiere el demandante se den el negocio, pues el señor **EDGAR**



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

RIOS PRADA, ya le había presentado (4) posibles compradores al señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, reiterando él que las condiciones requeridas son el pago total de **\$7.000.0000.000 – SIETE MIL MILLONES DE PESOS**, sin que fuera posible someter la venta a un encargo fiduciario, un fideicomiso de parqueo o hacerlo parte de un proyecto de urbanización, reconociendo también el demandante que el negocio de la venta de los lotes al requerirse de un plan parcial para su ejecución y desarrollo, puede tardar muchos años en prosperar.

**AL HECHO SÉPTIMO:** No es cierto, y resulta ser una manifestación llena de imprecisiones y afirmaciones sin fundamento fáctico ni probatorio, aclarando que la iniciativa surge por voluntad propia del demandante, pues es el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** quien manifiesta en esta misma demanda que la conversaciones iniciadas con el señor **EDGAR RIOS PRADA** para que se hiciera cargo de la venta de los lotes inician en el año 2018, y no es sino hasta el (26) de junio de 2020 que se suscribe el contrato de corretaje espacializado, para la publicidad y el ofrecimiento de lotes, sobre los cuales estimaron una comisión de **\$7.000 – SIETE MIL PESOS** valor del metro cuadrado, que serían pagados de forma parcial y de manera anticipada.

Dado que en ese momento se contaba con un negocio muy avanzado con el señor **JAIRO ECHEVERRY CAMPUZANO**, y había posibilidad de materializar la venta, a lo cual el mismo señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, fue quién propuso el negocio **EDGAR RIOS PRADA**, en su intención de comprometer y dar valor a su palabra, le propone al señor **EDGAR RIOS PRADA** que cruce cuentas y él le venda la casa de su propiedad y de su esposa **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, por valor de **\$150.000.000**, vivienda identificada con matrícula inmobiliaria No. **106-23688**, ubicada en la calle 11 # 11-35, del municipio de La Dorada, y adicional, le entregaba **\$30.000.000**, en efectivo, más la firma y entrega de una letra de cambio a favor del demandante por valor de **\$520.000.000** y la transferencia de esa propiedad, la cual se adelantaría por voluntad del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, al señor **LUIS ANTONIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ**, hecho que no se menciona en la demanda y que desconoce a manera conveniente la parte demandante.

No es clara la afirmación y carece de sustento fáctico y probatorio lo que expresa la parte demandante, en el sentido en que las fechas no coinciden con la modificación del **Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada**, la cual se realizó mediante la sanción del **Acuerdo 038 de 2013**, y no como pretende manifestar la parte demandada en el hecho tercero dice que el señor **JAIRO ECHEVERRI** tiene contacto para la venta de los lotes y después acusa al señor **LUIS ANTONIO RODRIGUEZ CAMACHO**, de ser el responsable de los cambios en los usos de suelo en los predios del demandante y su hija, y después en el hecho cuarto, acusa al señor



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

**JAIRO ECHEVERRY CAMPUZANO**, de haber modificado el uso de suelo de los lotes en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**AL HECHO OCTAVO:** Parcialmente cierto, si bien es cierto en fecha de (30) de junio de 2020 se suscribió la firma del contrato de corretaje especializado, y la venta de la vivienda que era propiedad de los demandados con transferencia al señor **LUIS ANTONIO RODRIGUEZ JIMÉNEZ**, más la entrega de los \$30.000.000 al demandante y la firma de la letra por \$520.000.000 millones de pesos a favor del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, con el objetivo de adelantar el pago de la comisión de forma anticipada, la cual se estimaba en \$1.100.000.000, y que después sería cruzada por las partes con la venta de los lotes según se establece en la promesa de venta y al contrato de corretaje establecido como anexo.

No es cierto y carece de sustento técnico, jurídico y probatorio, la manifestación que hace el demandante en afirmar abiertamente que los \$1.100.000.000, correspondieron a la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial de que se había adelantando mediante el **Acuerdo 038 de 2013**, cuando la realidad establece que dicha suma de dinero es por el concepto del pago de las comisiones que se cancelarían al momento de la venta de los predios, y que la promesa del contrato de compraventa, en referencia a la letra de cambio, se cruzaría con el valor de la comisión una vez vendidos los lotes. El acto de compraventa de la vivienda objeto del presente litigio se hizo en forma de un canje con un respaldo de una comisión por un corretaje especializado.

**AL HECHO NOVENO:** Parcialmente cierto, no es cierto que la entrega del inmueble se haya realizado el (30) de junio, la fecha de entrega fue hasta el (27) de noviembre de 2020, ahora bien, si resulta ser cierto que las partes convinieron ambas partes conscientes de la incertidumbre de la fecha concreta de la realización del negocio de los lotes, que no se haría entrega, sino ni cesión de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales del inmueble, conservando el demandante hasta la fecha su usufructo, como garantía del negocio y compensación por la espera del negocio final de compra de los lotes. Situación que advierte antes plena claridad y lucidez del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**.

**AL HECHO DÉCIMO:** No es cierto, y hay trazabilidad de que el objeto convenido en el contrato de corretaje especializado, ha sido constante y es de pleno interés de mi representado adelantar la venta de los lotes en el sentido de a utilidad que le representan para el, en donde por medio de la presente demanda, pretender desconocer los compromisos contractuales adquiridos entre el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** y la señora **OLGA LUCÍA GONZÁLEZ VÉLEZ** en el contrato de corretaje.



*Johan Sebastián González Grajales*  
*Abogado*

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:** Es cierto, aclarando que no fue a los días posteriores, fue al día siguiente.

**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:** Es cierto.

**AL HECHO DÉCIMO TERCERO:** No es un hecho, es una manifestación personal de la parte demandante.

## II. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

De conformidad a lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso, la ley contempla las formas propias en las que se causa y se prueban los perjuicios materiales y los perjuicios morales, para el caso concreto se estiman perjuicios de orden material por la parte demandante, desconociendo la trazabilidad y las formas propias del negocio celebrado entre el señor señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** con la señora **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA** y su esposo el señor **EDGAR RIOS PRADA** de la siguiente forma:

- 1.) **No es cierto** que se adeude por concepto de daño emergente, la suma de **\$700.000.000.**, y en dicho sentido desconoce la parte demandante las formas propias del negocio celebrado:

La celebración del negocio nacido por la voluntad del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, según promesa de compraventa celebrada con la señora **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA** y su esposo **EDGAR RIOS PRADA**, contempla la compra de un inmueble por valor de **\$700.000.000**, que serían pagados de forma anticipada según la venta de los lotes propiedad del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** conforme lo expresado en el contrato de corretaje especializado, establecido por la venta de **157.382 metros cuadrados, por un valor de \$7.000 metro cuadrado para el valor de la comisión:** Para un total de **\$1.101.674.000**, cuyo valor se ajustó a **\$1.100.000.000** según el contrato de corretaje y se cruzó de la siguiente forma.

El señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, fue quién propuso el negocio a **EDGAR RIOS PRADA**, en su intención de comprometer y dar valor a su palabra, le propone al señor **EDGAR RIOS PRADA** que cruce cuentas y él le venda la casa de propiedad suya y de su su esposa **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, **avaluada en una suma de \$150.000.000**, vivienda identificada con matrícula inmobiliaria No. **106-23688**, ubicada en la calle 11 # 11-35, del municipio de La Dorada,



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

y adicional, le entregara \$30.000.000, en efectivo, pa para un total de \$180.000.000, más la firma y entrega de una letra de cambio a favor del demandante por valor de \$520.000.000, como parte de ese negocio dentro de la promesa de compraventa, fue voluntad del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, de hiciera transferencia de la propiedad del señor **EDGAR RIOS PRADA** y de su su esposa **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, a su ahijado, el señor **LUIS ANTONIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ**.

Que no se advierte la existencia de un daño emergente en cuanto a que la diferencia del precio de la vivienda, se encuentra respaldada mediante la letra de cambio por valor de los \$520.000.000, la cual se encuentra condicionada a la venta de los lotes y allí el cruce a favor del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** del pago de la letra de cambio, y el saldo total de \$400.000.000 a favor del señor **EDGAR RIOS PRADA**.

Que el señor señor **EDGAR RIOS PRADA** y de su su esposa **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA** han dejado dejado de percibir el valor del canon de arrendamiento por la vivienda que era de su propiedad, en cuantó a que con la forma del negocio, siendo el señor **LUIS ANTONIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ** destinatario de la venta como parte del acuerdo celebrado con el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, quien a su vez es quien percibe un canon de arrendamiento mensual por valor de \$700.000, desde el 27 de noviembre de 2020 a la fecha de contestación de la demanda, la cual suma los siguientes meses relacionado así:

Canon de Arrendamiento casa No. 106-23688
Mes de diciembre de 2020: \$700.000
Mes de enero de 2021: \$700.000
Mes de febrero de 2021: \$700.000
Mes de marzo de 2021: \$700.000
Mes de abril de 2021: \$700.000
Mes de mayo de 2021: \$700.000
Mes de junio de 2021: \$700.000
Mes de julio de 2021: \$700.000
Mes de agosto de 2021: \$700.000



*Johan Sebastián González Grajales*  
*Abogado*

Mes de septiembre de 2021: \$700.000
Mes de octubre de 2021: \$700.000
Mes de noviembre de 2021: \$700.000
Mes de diciembre de 2021: \$700.000
Mes de enero de 2022: \$700.000
Mes de febrero de 2022: \$700.000
Mes de marzo de 2022: \$700.000
Mes de abril de 2022: \$700.000
Mes de mayo de 2022: \$700.000
Total dejado de percibir: \$12.600.000

Situación que es fundamento de objeción al juramento estimatorio por concepto de **DAÑO EMERGENTE**, en cuanto a que mi representado también hizo entrega del inmueble, la suma de dinero, los arriendos dejados de percibir, y la firma de una letra de cambio cuyo único propósito es garantizar la labor del señor **EDGAR RIOS PRADA** respecto de la venta de los lotes. Razón por la cuál se objeta la suma de \$700.000.000, en el sentido en que está respalda por los pagos y la constitución de garantías económicas relacionadas anteriormente, y que tendrán sustento probatorio, conforme lo desarrollado en el curso del presente proceso.

2.) **No es cierto**, que se adeude por concepto de lucro cesante, la suma de **\$24.000.000.**, en dicho sentido desconoce la parte demandante las formas propias del negocio celebrado:

No es cierto y carece de sustento el concepto de lucro cesante mencionado por la parte demandante, en cuanto a que la suma de **\$24.000.000** definida sin fechas claras de sus extremos legales, como valores de los cánones de arrendamiento de los dos locales de la vivienda que actualmente es propiedad del señor **EDGAR RIOS PRADA** y de su su esposa **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, son percibidos en su totalidad en favor del señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** tal y como se señala en el hecho noveno de la presente demanda y se



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

dará fe, de ello en curso de la práctica de los testimonios de los arrendatarios actuales de los locales en mención. Situación que no resulta ser cierta a la luz de la verdad procesal y material.

En conclusión de los hechos relacionado anteriormente, me permito oponerme a las siguientes:

### III. FRENTE A LAS PRETENSIONES.

**PRIMERA:** No se declare la prosperidad de las pretensiones formuladas en la demanda, y por el contrario negarlar, en la medida en que las acusaciones expuestas dentro de la demanda no logran probar ni de manera fáctica ni probatoria, el argumento de la fuerza y el dolo con el que se acusa a mis representados, al contrario, el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, actúa con pleno conocimiento en la materia y en detalle de las situaciones propias de la relación contracutal convenida por las partes.

**SEGUNDA:** En virtud de la declaración negativa de las pretensiones formuladas en la presente demanda, se mantenga el registro y titularidad en favor de mis representados.

**TERCERA:** Negar el juramento estimatorio propuesto por la parte demandante, en el sentido de la inexistencia y la carencia probatoria respecto de las sumas que aduce como LUCRO CESANTE y DAÑO EMERGENTE, en atención a lo previsto en el artículo 206 del C.G.P.

**CUARTA:** En virtud de la declaración negativa de las pretensiones formuladas en la presente demanda, se mantenga el registro y titularidad en favor de mis representados.

**QUINTO:** Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante en el caso de negar las pretensiones de la demanda.

#### **DE MANERA SUBSIDIARIA:**

En caso de acceder a las pretensiones de la demanda, se ordenen las restituciones mutuas, en el sentido en que dentro de la demanda no se menciona la venta que se hace por parte del demandante a favor del tercero **LUIS ANTONIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ**, del bien inmueble señor **EDGAR RIOS PRADA** que era de su propiedad y de su su esposa **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, identificada con matrícula inmobiliaria No. **106-23688**, ubicada en la calle 11 # 11-35 del municipio de La Dorada, Caldas.



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO.

1.) AUSENCIA FÁCTICA Y PROBATORIA DE LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO FUERZA Y DOLO.

El Código Civil Colombiano en su artículo 63, menciona las clases 3 clases de culpa y la definición de dolo, en el sentido en que la ley civil propone las definiciones y los alcances a lo manifestado en el escrito de la demanda y las pruebas relacionadas en ella, puesto que solo se advierte el conocimiento pleno y propósitivo del demandante al momento de desempeñar los negocios y el cumplimiento de los compromisos contractuales., en razón a que no resultan claros los cargos que fundamenta la demanda, en la medida en que las pruebas que se relacionan en la demanda, y las relacionadas en la contestación, dan fe y reiteran, la entereza, la coherencia y la claridad del conocimiento de las condiciones del negocio celebrado en la promesa de compraventa entre el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO** y la señora **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA** y el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, como también en la firma del contrato de corretaje especializado celebrado entre los dos primeros. Que en ese orden, desconoce la parte demandante los contenidos normativos del Código Civil Colombiano en cuanto a sus definiciones, indicado lo siguiente:

**FUERZA**

Se plantea dicha excepción de mérito, considerando que la parte demandante desconoce la legalidad de los contratos celebrados sin atender los criterios normativos contemplados en el artículo 1513 del Código Civil Colombiano, *cuya disposición se refiere a que la fuerza, produce efectos cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, se entiende como aquel acto que infunde a una persona, un justo temor de verse expuesta a ella, a un mal irreparable y grave, como tampoco sobre la existencia de un temor reverencial, lo cual el solo temor de desagradar a personas a quienes se debe sumisión, no basta para viciar el consentimiento.*

**DOLO**

El artículo 1511 del Código Civil Colombiano, advierte que el *dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubiera contratado.*

*En los demás casos el dolo da lugar solamente a la acción de perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado o que se han aprovechado de él; contra las primeras por el total*



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

*valor de los perjuicios y contra las segundas hasta concurrencia del provecho que han reportado del dolo.*

Que resultan incongruentes los cargos formulados en la demanda de nulidad de contrato de compraventa, en virtud de que desconocen y contradicen las disposiciones legales, la presunción de legalidad de las relación contractuales civiles, la autonomía de la voluntad privada, y la presunción de capacidad legal de las personas.

## **2.) PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD EN LA CAPACIDAD NEGOCIAL DEL DEMANDANTE.**

Que en curso de la demanda, tampoco se prueba que el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, padeciera de un trastorno grave, incapacidad cognitiva que requiriera acuerdo de apoyo ante notario o cualquier situación en su condición de salud que lo limitara para el ejercicio y el libre desarrollo en sus negocios. En mención a los audios que se adjuntan en la demanda se observa antes la actitud de una persona que conoce de negocios, que incluso el mismo lo aduce como una persona que a lo largo de su vida ha realizado todo tipo de negocios, y les exige respeto frente a su voluntad tanto a su hija como a su nieta. Situación que se reitera en las pruebas tanto de la parte demandante como de la parte demandada, que dan fe de la capacidad legal del demandante, a su vez expuesto en la valoración médica adjunta por la parte demandante en cuanto a la suscripción de la promesa de venta y la firma del contrato de corretaje.

Hechos que dan fe de la capacidad para obligarse y del conocimiento pleno de sus actos, sin que sea cierta la afirmación de la parte demandante, con referencia a la existencia de los vicios del consentimiento en la fuerza y el dolo.

## **3.) TEMERIDAD Y MALA FE.**

Que en curso de la demanda, la parte activa se limita a señalar acusaciones tendenciosas y sin fundamento, tanto del señor **EDGAR RIOS PRADA**, al aducir que una vez se realizaron las respectivas ventas por el demandante y el demandando, no han tenido contacto alguno con el demandante, situación que contradice la verdad, pues mi representado a la fecha continua atendiendo el objeto contractual del contrato de corretaje especializado, y en varias ocasiones se reunieron y se cruzaron para hablar del respectivo negocio. Tampoco son muy precisas las acusaciones en cuanto a las presuntas facultades e injerencias del señor **LUIS ANTONIO RODRÍGUEZ CAMACHO**, y del señor **JAIRO ECHEVERY CAMPUZANO**, a quienes de manera irresponsable señala como ser quienes realizaron el cambio de uso de suelos dentro del Plan



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

de Ordenamiento Territorial del municipio de la Dorada, Caldas. Situación que resulta carente de fundamento y sin sentido, no solo jurídico sino también técnico. Teniendo en cuenta que dicha competencia corresponde únicamente a lo previsto en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, en el orden en que son los Concejos municipales los facultados para reglamentar el uso de suelo de conformidad con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial. Desconoce la parte demandante las normas en materia de gestión y ordenamiento del territorio.

#### **4.) FALTA DE AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.**

No se agotó el requisito de procedibilidad de conformidad Artículo . Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 38. *Requisito de procedibilidad en asuntos civiles.* Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

#### **5.) PRESCRIPCIÓN.**

Sin que implique reconocimiento de hecho o de derecho alguno de las causas que motivan la demanda, se evoca la excepción de prescripción en el sentido en que del computo del tiempo que bien se tenga al momento desde la celebración del contrato de promesa de venta y del tiempo transcurridos en ella para su ratificación.

#### **6.) EXCEPCIÓN GENÉRICA**

Solicito comedidamente, su Señoría, se declaren todas aquellas excepciones cuyos presupuestos de hecho y de derecho se llegaren a evidenciar en el curso del proceso, siempre que permitan negar de manera total o parcial las pretensiones de la demanda.

### **V. FUNDAMENTOS DERECHO**

Constitución Política artículo 313.

Son fundamentos legales de la contestación de la demanda los artículos 63, 1513, 1515, 1602, 1603, 1611 del Código Civil Colombiano

*Carrera 23 # 25 - 61 Edificio Don Pedro - Oficina 608. Manizales - Caldas*  
*Celular: 314-7721257 Correo Electrónico: j.sebastian4150@outlook.com*



*Johan Sebastián González Grajales*  
*Abogado*

Código General del Proceso Artículo 368, 369, 372, 373 y 621.

**VI. . PRUEBAS**

**Documentales:**

Téngase como pruebas documentales para el proceso las presentadas por la parte demandante y las siguientes:

- Promesa de contrato de compraventa.
- Contrato de corretaje especializado celebrado entre las partes.
- Declaración juramentada suscrita entre las partes.
- Escritura pública No. 573 de (30) de junio de 2020.
- Propuesta oferta comercial venta lotes Gabriel Jaime Zapata Madrid.
- Respuesta a la propuesta comercial Gabriel Jaime Zapata Madrid.
- Propuesta oferta comercial venta lotes Jorge Alejandro Murillo Muñoz.
- Propuesta oferta comercial venta lojes Juan David Hoyos Arías.
- Propuesta oferta comercial Jairo Echeverry Campuzano.
- Ficha normativa C-21 – Plan de Ordenamiento Territorial de La Dorada.

**Interrogatorio de parte demandante:**

Sírvase al despacho citar a interrogatorio al señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, para que informe sobre las circunstancias de tiempo modo y lugar que versan sobre el proceso.

**Interrogatorio de parte demandada:**

Sírvase al despacho citar a interrogatorio al señor **EDGAR RIOS PRADA** y a la señora **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, para que informe sobre las circunstancias de tiempo modo y lugar que versan sobre el proceso.

**Testimoniales:**

Respetuosamente, señor Juez se citen a los siguientes testigos:

- Sírvase citar al señor **LUIS ANTONIO RODRIGUEZ CAMACHO**, identificado con la cédula No 10.161.362, celular 3138969422, correo electrónico: [luisantonio@hotmail.com](mailto:luisantonio@hotmail.com),

*Carrera 23 # 25 - 61 Edificio Don Pedro - Oficina 608. Manizales - Caldas*  
*Celular: 314-7721257 Correo Electrónico: [j.sebastian4150@outlook.com](mailto:j.sebastian4150@outlook.com)*



*Johan Sebastián González Grajales*

*Abogado*

para que rinda testimonio en virtud de los hechos 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y sobre lo expuesto por la parte demandante en el juramento estimatorio de la presente demanda.

- Sírvase citar al señor **LUIS ANTONIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ**, identificado con la cédula 1.054.549.812. Celular 3207517548, correo electrónico: [luisanthonyrj89@live.com.mx](mailto:luisanthonyrj89@live.com.mx). Para que rinda testimonio sobre los hechos 3, 7, 9, 10, 11,12 y sobre lo expuesto por la parte demandante en el juramento estimatorio de la presente demanda.
- Sírvase citar al señor **JAIRO ECHEVERRY CAMPUZANO**, Celular 3506144102, correo electrónico: [jaicherry483@gmail.com](mailto:jaicherry483@gmail.com). Para que rinda testimonio sobre los hechos 3, 4, 7 de la presente demanda.
- Sírvase citar a la señora **SANDRA VERA**, dirección calle 11 #11-32. Celular 3234590559, para que rinda testimonio en lo referente al juramento estimatorio de la presente demanda.
- Sírvase citar al señor **NESTOR PALACIO**, dirección calle 11 #11-32. Celular 3204643201, para que rinda testimonio en lo referente al juramento estimatorio de la presente demanda.
- Sírvase citar a la señora **MARLEN CIFUENTES** dirección calle 11 #11-32. Celular 3204643201, para que rinda testimonio en lo referente al juramento estimatorio de la presente demanda.

## VII. ANEXOS

1. Poder especial.
2. Anexos de la demanda.

## VIII. NOTIFICACIONES

Parte demandada:

- El suscrito recibirá notificaciones en la calle 11 #11-32, Correo electrónico [erios4@gmail.com](mailto:erios4@gmail.com)

*Carrera 23 # 25 - 61 Edificio Don Pedro - Oficina 608. Manizales - Caldas*  
*Celular: 314-7721257 Correo Electrónico: [j.sebastian4150@outlook.com](mailto:j.sebastian4150@outlook.com)*



*Johan Sebastián González Grajales*  
*Abogado*

Apoderado judicial:

- El suscrito apoderado judicial autoriza la notificación en la Carrera 23 # 25-61 edificio don pedro oficina 608. - Celular: 314-772-1257 y al correo electrónico: [j.sebastian4150@outlook.com](mailto:j.sebastian4150@outlook.com)

De la Honorable Juez,

Muy respetuosamente,

**JOHAN SEBASTIÁN GONZÁLEZ GRAJALES**

C.C. N° 1.053.818.575.

T.P. N° 314.895 del C.S de la Judicatura.



*Johan Sebastián González Grajales*  
**Abogado**

Doctora  
**EDNA PATRICIA DUQUE ISAZA**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**La Dorada - Caldas**

**Proceso:** Proceso Verbal de Nulidad del Contrato.  
**Demandante:** Ernesto González Guerrero.  
**Demandado:** Milena Andréa Ostos Acuña y Edgar Rios Prada.  
**Radicado:** 17380-31-12-001-2022-00102-00.

**Asunto:** Poder Especial.

**MILENA ANDRÉA OSTOS ACUÑA**, mayor de edad, con domicilio en el municipio de La Dorada, Caldas identificada con C.C No 24.332.217, y el señor **EDGAR RIOS PRADA**, mayor de edad, con domicilio en el municipio de la Dorada, Caldas, identificado con C.C No 10.175.849, por medio del presente escrito, conferimos poder especial, amplio y suficiente al abogado, **JOHAN SEBASTIÁN GONZÁLEZ GRAJALES**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.053.818.575 de Manizales y portador de la T.P N° 314.895 del C.S de la J, para que en mi nombre y representación, trámite y lleve hasta su culminación la defensa en el **PROCESO VERBAL DE NULIDAD DEL CONTRATO**, presentado por el señor **ERNESTO GONZÁLEZ GUERRERO**, para que ejerza las acciones correspondientes en procura de los intereses de mis poderdantes.

El apoderado judicial queda ampliamente facultado para presentar contestación de la demanda, formular excepciones previas y de fondo, presentar demanda de reconvenición, interponer recursos, presentar pruebas testimoniales y documentales, levantamiento de medidas cautelares, interrogar, presentar nulidades, presentar alegatos de conclusión, adicionar el presente poder, reasumirlo, sustituir, renunciar, conciliar, recibir, solicitar y practicar testimonios, formular tachas, presentar derechos de petición ante autoridades públicas y privadas, presentar acciones de tutela, transigir, desistir y en general, para todo en cuanto en derecho estime conveniente de conformidad a las normas legales y demás contempladas en el artículo 77 y siguientes del C.G.P.

Sírvase reconocerle personería a mi apoderado para los términos y efectos del presente mandato.

Con todo respeto,

**MILENA ANDRÉA OSTOS ACUÑA,**  
C.C No 24.332.217,

**EDGAR RIOS PRADA,**  
C.C No 10.175.849



*Johan Sebastián González Grajales*  
*Abogado*

Acepto,

**JOHAN SEBASTIÁN GONZÁLEZ GRAJALES**  
CC 1.053.818.575 de Manizales  
T.P N° 314.895 del C.S de la J.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

**ERNESTO GONZALEZ GUERRERO**, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de La Dorada – Caldas, de estado civil casado, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **3'310.927** expedida en **Medellín**, quien obran en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el “Promitentes Vendedor”, por una parte, y por la otra **EDGAR RÍOS PRADA**, varón, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de **La Dorada – Caldas**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la Cédula de ciudadanía número **10'175.849**, de **La Dorada – Caldas** y **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, mujer de nacionalidad Colombiana, domiciliada en La Dorada – Caldas, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 24'332.217 de Manizales, quien para efectos de este contrato obran en nombre propio y se denominarán los “Promitentes Compradores”, manifestaron que han decidido celebrar el presente contrato de Promesa de Contrato de Compraventa de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante la “Promesa”, la que se registrá por las siguientes cláusulas:

**Primera. – Objeto:** El Promitente Vendedor promete vender a los Promitentes Compradores y éstos prometen comprar el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 106-26124 y cédula catastral N° 0100000001080012000000000, con una cabida total de 824,02 metros cuadrados, junto con la construcción en el levantada, sus mejoras, dependencias, anexidades, usos y costumbres; el cual se encuentra ubicado en la calle 11 # 11-30 y 11-32 de la nomenclatura urbana del Municipio de **La Dorada – Caldas**. El bien inmueble descrito posee una casa de habitación de dos plantas, con un área construida de 348 m<sup>2</sup> aproximadamente, que consta de: una edificación de dos plantas sobre la calle 11, la cual está constituida por dos locales comerciales en el primer piso y un apartamento en el segundo que consta de tres habitaciones cada una con baño privado y sala comedor y cocina. Adicional a esta construcción se tiene otra edificación interna que consta de una habitación, cocina y baño, además de una piscina la cual no está en funcionamiento.

**Segunda. – Título:** El Inmueble fue adquirido y englobado por el Promitente Vendedor a mediante Escritura Pública No 236 de fecha 30 de abril de 2004, otorgada en la Notaría Única de Puerto Salgar, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de La Dorada, en el folio de Matrícula Inmobiliaria número 106-26164.

**Tercera. – Precio:** El precio de la venta prometida es la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$700.000.000) que los Promitentes Compradores pagarán al Promitente Vendedor de la siguiente manera:

1. La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$30.000.000) que se pagará a la firma de esta Promesa, que el Promitente Vendedor declara haber recibido a entera satisfacción mediante el respectivo recibo de pago firmado por los Promitentes Compradores.



2. Como pago en especie, la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000), correspondiente al valor comercial de la vivienda identificada con matrícula inmobiliaria N° 106-23688 y cédula catastral N°0100000001000018000000000 ubicada en la calle 11 # 11-35, la cual será transferida mediante escritura pública, por parte de los Promitentes Compradores al Promitente Vendedor o a la persona que éste designe como beneficiario, en un lapso de tiempo de máximo 2 meses después de la firma de la escritura de compraventa del inmueble objeto del presente contrato. Los Promitentes Compradores deberán: (i) Entregar el Inmueble objeto de éste pago en especie, libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, afectaciones a vivienda familiar y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble, así como en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, sobre tasas, y en general contribuciones de todo orden, (iii) salir al saneamiento del Inmueble, en los casos de ley, y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al Promitente Vendedor, así como a responder por todos los perjuicios que tales acciones o eventos llegaren a causar al Promitente Vendedor. El promitente vendedor designa al señor **Luis Antonio Rodríguez Jiménez**, identificado con **cédula de ciudadanía N°1'054.549.812** de La Dorada – Caldas, como la persona beneficiaria a la cual se le transferirá vía escritura pública el bien correspondiente al pago en especie descrito en el ítem 2 de la presente cláusula.

3. El saldo restante, esto es, la suma de QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$520.000.000), será respaldado mediante una letra de cambio, la cual únicamente será exigible, y descontable de manera automática, de las comisiones de ventas de los bienes inmuebles descritos en el contrato de corretaje inmobiliario, el cual hace parte integral del presente documento, firmado entre el Promitente Vendedor y un Promitente Comprador, y hasta que se venda el último lote.

**Cuarta. – Arras de retracto:** En caso de retracto de cualquiera de las partes, las arras o indemnización establecidas, serán por el valor de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$180'000.000), sin perjuicio de la devolución de los pagos en efectivo y en especie entregados por los promitentes compradores y de la obligación de cumplir con el contrato en su integridad. Para el cobro de esta cláusula y la constitución en mora bastará el mero requerimiento de la parte afectada dirigida a la otra con tan sólo prueba sumaria de los perjuicios causados.

**Parágrafo único.** Las sumas contenidas en las cláusulas cuarta y quinta no procederán si el incumplimiento que las genera obedece a fuerza mayor o caso fortuito.

**Quinta. – Plazo:** La Escritura Pública con la que se propone dar cumplimiento al objeto principal de la presente promesa (cláusula primera) será otorgada en la Notaria Única del Circulo Notarial de la ciudad de La Dorada, dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se firma este documento previo acuerdo de las partes respecto al día y hora exacta.

Si por razones justificadas las partes no pueden dar cumplimiento con dicha fecha, la escritura se tendrá que otorgar como máximo dentro de los 8 días calendarios siguientes a la fecha fijada en el inciso primero de la cláusula séptima.

**Parágrafo único.** Las partes acuerdan que la escritura pública del inmueble objeto del contrato de compraventa, se otorgará por un valor de CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$437.000.000).

**Sexta. – Prorroga:** El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las partes, lo que deberá constar por escrito, para lo cual bastará acuerdo contenido en documento privado firmado por las partes.

**Séptima. – Entrega del inmueble:** En la fecha de otorgamiento y firma de la Escritura Pública el Promitente Vendedor (y a falta de éste sus herederos, por muerte o incapacidad de él) se obligan frente a los Promitentes Compradores a: (i) Entregar el Inmueble libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, afectaciones a vivienda familiar y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble, así como en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, sobre tasas, y en general contribuciones de todo orden, (iii) salir al saneamiento del Inmueble, en los casos de ley, y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá a los Promitentes Compradores, así como a responder por todos los perjuicios que tales acciones o eventos llegaren a causar a los Promitentes Compradores.

**Octava. – Gastos Notariales y de Registro:** Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la compraventa del inmueble serán sufragados por partes iguales entre los Promitentes Compradores y el Promitente Vendedor. Los gastos de anotación y registro, tanto en la gobernación como en la oficina de registro de instrumentos públicos de La Dorada, serán por cuenta de los Promitentes Compradores. Se establece que la retención en la fuente que se cause por la venta del inmueble será cancelada en su totalidad por el Promitente Vendedor, suma que se cancelará en la Notaria donde se otorgue la correspondiente escritura de compraventa.

**Novena. – Mérito Ejecutivo:** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

**Décima. – Cesión:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

**Décima Primera. – Cumplimiento de la promesa:** El presente contrato de promesa de compra venta se entenderá cumplido en su totalidad cuando el Promitente Vendedor cumpla con la cláusula octava y cuando los Promitentes Compradores cumplan con la cláusula tercera.

**Décima Segunda. – Notificaciones:** Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación del Promitente Vendedor y de los Promitentes Compradores serán las que a continuación se consignan:

**Promitente Vendedor**

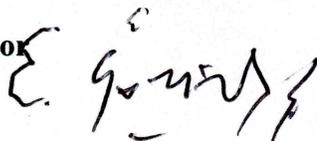
Dirección: Calle 11 # 11-30 y 11-32 La Dorada - Caldas  
Teléfono: 310-6177919

**Promitentes Compradores**

Dirección: Calle 11 # 11-35 La Dorada - Caldas  
Teléfono: 310-4368364, 310-4368372

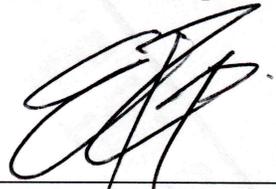
Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad de La Dorada a los 30 días del mes de junio del año 2020 en tres (3) ejemplares del mismo valor, dos de ellos con destino a los Promitentes Compradores y el otro con destino al Promitente Vendedor.

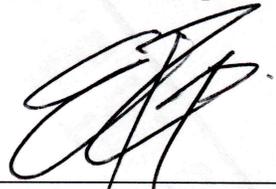
**El Promitente Vendedor**

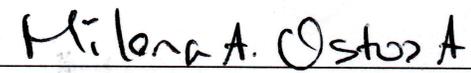


Firma:   
Nombre: Ernesto González Guerrero  
C.C: 3.310.927 de Sifedellin

**Los Promitentes Compradores**



Firma:   
Nombre: Edgar Ríos Prada  
C.C: 10175849

Firma:   
Nombre: Milena Andrea Ostos Acuña  
C.C: 24.332.217

**TESTIGOS:**

Testigo 1:

Firma:   
Nombre: Luis Antonio Rodríguez Camacho  
CC.: 10'161.362 de La Dorada

Testigo 2:

Firma:   
Nombre: Luis Antonio Rodríguez Jiménez  
CC.: 1'054.549.812 La Dorada

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**  
Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA**

en LA DORADA el 2020-06-30 12:52:16  
Al despacho notarial se presentó:  
**OSTOS ACUÑA MILENA ANDREA**  
Quien exhibió  
C.C. 24332217  
Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

El compareciente   
Func.: 939-f91177a9

**RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO**  
NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA

Ingrese a [www.nofiaenlinea.com](http://www.nofiaenlinea.com) para verificar este documento

**CAUSALES DE NO BIOMETRÍA**

Falta de internet	<input type="checkbox"/>
Cedula de Extranjería o pasaporte	<input type="checkbox"/>
Imposibilidad para tomar huella	<input checked="" type="checkbox"/>
Falta de energía	<input type="checkbox"/>
Imposibilidad para leer cedula	<input type="checkbox"/>
Falla técnica	<input type="checkbox"/>
Fuera del despacho notarial	<input type="checkbox"/>

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**  
Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA**

en LA DORADA el 2020-06-30 12:50:15  
Al despacho notarial se presentó:  
**GONZALEZ GUERRERO ERNESTO**  
Quien exhibió C.C. 3310927  
Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.  
Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

El compareciente   
Func.: 939-df2b5112

**RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO**  
NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA

Ingrese a [www.nofiaenlinea.com](http://www.nofiaenlinea.com) para verificar este documento  
Cod.: 60w8a

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**  
Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA**

en LA DORADA el 2020-06-30 12:52:41  
Al despacho notarial se presentó:  
**RIOS PRADA EDGAR**  
Quien exhibió C.C. 10175849  
Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.  
Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

El compareciente   
Func.: 939-46a1cca2

**RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO**  
NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA

Ingrese a [www.nofiaenlinea.com](http://www.nofiaenlinea.com) para verificar este documento  
Cod.: 60wa6





**TERCERO- OBJETO DEL CONTRATO:** En virtud del presente contrato, EL CORREDOR se obliga a promover la venta del inmueble al que se refiere la cláusula primera, utilizando para ello sus conocimientos técnicos profesionales especializados y su experiencia.

**CUARTA- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CORREDOR:** En virtud del presente contrato, EL CORREDOR se obliga: a) Publicitar la venta del referido inmueble por comunicación directa con los interesados compradores. b) Informar AL PROPONENTE sobre los potenciales compradores. c) Mostrar el inmueble a los interesados. d) Proponer el proyecto de contrato para la compraventa del inmueble. Dadas las características de ubicación del predio en suelo de expansión urbana, el presente contrato de corretaje implica un conocimiento alto en temas de normatividad y planificación intermedia urbana, lo que lo convierte en un contrato de CORRETAJE ESPECIALIZADO, y obliga a EL CORREDOR, en caso de requerirse, a brindar soporte técnico especializado, en aspectos urbanísticos y normativos a los potenciales compradores o interesados en el inmueble, a fin de llevar a buen término la negociación. Estos aspectos urbanísticos y normativos, son preponderantes y críticos para que un potencial comprador tome la decisión de adquirir el predio, e incluyen información general relevante sobre: Antecedentes registrales y normativos, planimetría en Argis con metodología Magnas - Sirgas, asesoría en la solicitud de disponibilidades de servicios públicos, planteamiento preliminar para usos permitidos y compatibles, estimación preliminar de afectaciones ambientales y la manera de mitigar sus impactos en la viabilidad económica de uso y aprovechamiento del predio, definición preliminar de cesiones y áreas de retiro ambiental, estimación preliminar de cargas urbanísticas, entre otros aspectos.

**QUINTA- DURACIÓN DEL CONTRATO:** El término de duración de este contrato es hasta el momento en que se pueda perfeccionar la venta del inmueble.

**SEXTA- EXONERACIÓN DE OBLIGACIÓN A CARGO DEL CORREDOR:** En caso de no efectuarse la venta en el plazo pactado, o de efectuarse en condiciones distintas a las acordadas, no hay obligación de EL CORREDOR de pagar indemnización alguna.

**SÉPTIMA- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PROPONENTE: LOS PROPONENTES:** de acuerdo a lo señalado anteriormente, pagarán a EL CORREDOR una comisión que asciende a Siete mil pesos (\$7.000) m/cte por metro cuadrado vendido, en caso que se realice la operación. De ocurrir esto último, dicho pago se efectuará al momento de la suscripción del contrato de compraventa de los predios objeto del presente contrato. La comisión se pagará como el producto del valor total de las áreas, definidas en la cláusula primera del presente contrato, multiplicadas por el valor de la comisión descrita, es decir por siete mil pesos (\$7.000) m/cte por metro cuadrado, independiente de que se pacte contrato de compraventa como cuerpo cierto para todos o cada uno de los lotes.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LOS PROPONENTES,** se obligan a pagar el valor de la comisión de manera proporcional y acorde a la forma de pago que se pacte por la venta de los lotes entre el propietario y el cliente; sin embargo se da por hecho que el negocio jurídico de compraventa o permuta ha quedado perfeccionado para EL CORREDOR, pues en caso de resolución del respectivo contrato, la parte cumplida exigirá y recibirá de la otra parte, la indemnización o clausula penal, que le ha causado un detrimento patrimonial, previa deducción de la comisión pactada.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Una vez efectuado el pago total de las comisiones objeto del presente contrato AL CORREDOR, LOS PROPONENTES podrá exigir el pago de la letra establecida en el numeral tercero de la cláusula tercera del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA celebrado entre las partes y en los términos allí previstos.

**OCTAVA- OBLIGACIÓN DE LOS PROPONENTES: EXCLUSIVIDAD:** se obliga a abstenerse de ofertar la venta del inmueble de su propiedad, mientras esté vigente el contrato. Si LOS PROPONENTES incumplen la cláusula anterior y promociona y vende el inmueble durante la vigencia del contrato, se obliga a pagarle a EL CORREDOR la comisión establecida en la cláusula séptima.

**NOVENA- RELACIÓN DE MEDIO NO DE RESULTADO:** Para todos los efectos legales, se entiende que la intervención y el trabajo de EL CORREDOR, es un medio para el negocio de compraventa o permuta, y no un fin, ya que no responde por la efectividad de la transferencia, la cual para esta clase de labor se presume que se ha terminado el encargo con la respectiva promesa de compraventa o permuta, sin que esto sea obstáculo para que EL CORREDOR continúe asesorando el negocio hasta la firma de la correspondiente escritura pública que solemnice el contrato de transferencia.

**DÉCIMO- MERITO EJECUTIVO:** Los honorarios pactados y causados en favor del corredor, son considerados por las partes contratantes como una obligación clara, expresa y exigible que presta merito ejecutivo con la sola presentación de este documento que desde ahora lo elevan a la categoría de título ejecutivo, y renuncia la parte morosa a los requerimientos privados o judiciales de constitución en mora.

**DÉCIMO PRIMERO- NORMATIVIDAD.** Para todos los efectos legales, se entienden incorporadas este contrato las normas contempladas en el título XIV DEL CORRETAJE en el Código de Comercio Colombiano (Art. 1340 a 1346)

**DÉCIMO SEGUNDO- CLAUSULA PENAL-** El incumplimiento de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato por parte de LOS PROPONENTES, dará derecho al CORREDOR para exigir la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$700.000.000), suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente del otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de corretaje, o de la promesa de compraventa, o del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, o cláusulas de contrato, renunciando a los requerimientos judiciales y constitución en mora, igualmente prestaran merito ejecutivo, simplemente con la afirmación de la cláusula incumplida. Estipulando de manera expresa que se podrá cobrar la pena por el simple retardo y con la advertencia que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal, de acuerdo con la parte final del artículo 1594 del Código Civil.

**DECIMO TERCERO: NOTIFICACIÓN:** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales, las partes se notificarán en las siguientes direcciones, así:

**PROPONENTES/PROPIETARIOS**

Dirección Residencia: Calle 11 N° 11-30 y 11-32

Ciudad: La Dorada Caldas

Teléfono de Contacto: 310-6177919

**CORREDOR**

Dirección Residencia: Calle 11 N° 11-35

Ciudad: La Dorada – Caldas

Teléfono de Contacto: 310 - 4368364

En caso de cambio de dirección las partes se comprometen expresamente a informar a la otra el nuevo sitio de notificación.

Para constancia de aceptación del contenido del presente contrato, las partes libre y voluntariamente lo firman en la ciudad de La Dorada - Caldas, a los 26 días del mes de junio del año 2020, en dos ejemplares del mismo tenor y valor, con una copia para cada parte.

**EL CORREDOR**



Firma: \_\_\_\_\_

**Nombre: Edgar Ríos Prada**

**CC.: 10'175. 849 de La Dorada**

**LOS PROPONENTES/PROPIETARIOS**

*E. González G.*

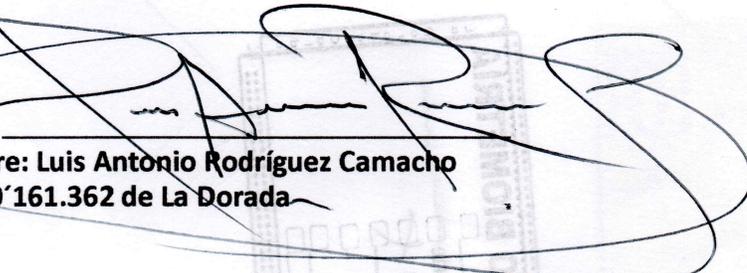
Firma: 

**Nombre: Ernesto González Guerrero**

**CC.: 3'310. 927 de Medellín**

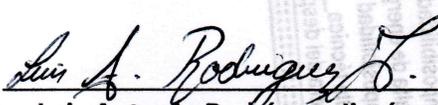
Se adjunta poder especial, amplio y suficiente firmado por la señora **GLORIA LUCIA GONZALEZ VELEZ**, identificada con Cédula de Ciudadanía N° **21'070.074** de **Usaquén**, a nombre del señor **ERNESTO GONZALEZ GUERRERO** identificado con Cédula de Ciudadanía N° **3'310.927**, para que actúe en su nombre y representación en el presente contrato.

**TESTIGOS:**

Firma: 

**Nombre: Luis Antonio Rodríguez Camacho**

**CC.: 10'161.362 de La Dorada**

Firma: 

**Nombre: Luis Antonio Rodríguez Jiménez**

**CC.: 1'054.549.812 La Dorada**

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**  
 Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA**  
 en LA DORADA el 2020-06-30 12:52:54  
 Al despacho notarial se presentó:  
**RIOS PRADA EDGAR**  
 Quien exhibió: **C.C. 10175849**  
 Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.  
 Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

El compareciente    
 Func.: 939-110b1067

**RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO**  
 NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA

Ingrese a [www.nofariaenlinea.com](http://www.nofariaenlinea.com) para verificar este documento.  
 Cod.: 60waa




**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**  
 Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA**  
 en LA DORADA el 2020-06-30 12:50:16  
 Al despacho notarial se presentó:  
**GONZALEZ GUERRERO ERNESTO**  
 Quien exhibió: **C.C. 3310927**  
 Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.  
 Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

El compareciente    
 Func.: 939-060d121f

**RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO**  
 NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA

Ingrese a [www.nofariaenlinea.com](http://www.nofariaenlinea.com) para verificar este documento.  
 Cod.: 60w8d




**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**  
 Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA**  
 en LA DORADA el 2020-06-30 12:53:04  
 Al despacho notarial se presentó:  
**OSTOS ACUÑA MILENA ANDREA**  
 Quien exhibió  
**C.C. 24332217**  
 Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

El compareciente    
 Func.: 939-fc7181ae

**RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO**  
 NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA

Ingrese a [www.nofariaenlinea.com](http://www.nofariaenlinea.com) para verificar este documento.  
 Cod.: 60wad




**CAUSALES DE NO BIOMETRIA**

Falla de Internet

Cedulis de Extranjería o pasaporte

Imposibilidad para tomar huella

Falta de energía

Imposibilidad para leer cedula

Falla técnica

Fuera del despacho notarial

## DECLARACION EXTRAJUICIO

En el día de hoy, julio 01 de 2020, Yo **ERNESTO GONZALEZ GUERRERO**, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de La Dorada – Caldas, de estado civil casado, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **3\*310.927** expedida en **Medellín**, quien obra en nombre propio manifiesto lo siguiente:

De manera libre, espontanea, voluntaria y por iniciativa propia celebré el siguiente negocio con el Doctor Edgar Ríos Prada, el cual resumo en los siguientes hechos:

Por solicitud expresa mía le solicité a Luis Antonio Rodríguez, quien es mi amigo y me ha acompañado desde hace 31 años en los trámites de todos mis negocios, que contactara al Dr. Ríos para que empezáramos el trámite de negociación de la casa de la calle 11 N° 11-30, 11-32, y 11-34, identificada con matrícula inmobiliaria N° 106-26124, donde habito.

Las condiciones pactadas del negocio fueron las siguientes:

La casa se transó en 700 millones, los cuales se pagaron de la siguiente manera:

30 millones que me entregó el Dr. Ríos en efectivo.

La casa de habitación actual del Dr. Ríos ubicada en la calle 11 # 11-35, con matrícula inmobiliaria N° 106-23688, al frente de la mía, me la entregó por 150 millones como pago en especie. Por indicación mía, ésta casa se escrituró a Luis Antonio Rodríguez Jiménez, identificado con C.C N° 1'054.549.812 de La Dorada – Caldas, quien es mi ahijado.

Los 520 millones restantes, el Dr. Ríos y su esposa los respaldaron con una letra de cambio, la cual reposa en mi poder.

Dado que yo le debo al Dr. Ríos 1100 millones de pesos por concepto de trámites de corretaje especializado en la venta de los predios de Pitalito ubicados en La Dorada, Caldas y descritos en el contrato de corretaje, a razón de siete mil pesos por metro cuadrado vendido de un área total estimada de ciento cincuenta y siete mil metros cuadrados, se acordó que los 520 millones de pesos de la letra de cambio, se cruzarán con éste valor al momento de recibir los pagos por la venta de éstos lotes y el saldo remanente, es decir 580 millones, se le entregarán al Dr. Ríos.

Las escrituras de la casa de habitación identificada con matrícula inmobiliaria N° 106-26124, se corrieron de común acuerdo por un valor de 437 millones equivalentes al avalúo catastral más el 50%.

El 26 de Junio del 2020 por voluntad propia y para efectos de validar mi estado de salud y conciencia me hice un examen médico para adjuntarlo a las escrituras que debía firmar.

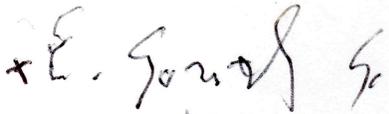
El 30 de junio del 2020 asistí por voluntad propia a la notaría de La Dorada, a firmar las escrituras del negocio con el Dr. Ríos y las escrituras de la venta de los locales de la carrera 6 al señor Manuel Guillermo Forero Vásquez. De igual forma se autentificaron los contratos de compraventa de la casa y el contrato de corretaje con el Dr. Ríos, los cuales soportan legalmente el negocio y manifiesto conocer todo su contenido y alcance.

En conclusión quiero dejar constancia y claridad que el negocio tal como lo describí lo hago de manera voluntaria, en pleno uso de mis facultades cognitivas y de conciencia y que no he recibido presión o coacción alguna para realizar dicho negocio. De igual manera manifiesto que no apruebo ningún tipo de acción judicial o reclamación que adelanten terceros ajenos a los negocios descritos y desisto a cualquier acción que se pudiera llegar a adelantar en mi nombre.

Manifiesto que éste documento fue elaborado acorde a mis instrucciones expresas, las cuales cumple a cabalidad y entera satisfacción, que fue leído por la funcionaria de la Notaria y estoy totalmente de acuerdo con lo escrito en él.

Para constancia de lo anterior se firma en La Dorada, el primero de Julio de 2020 (01/07/2020).

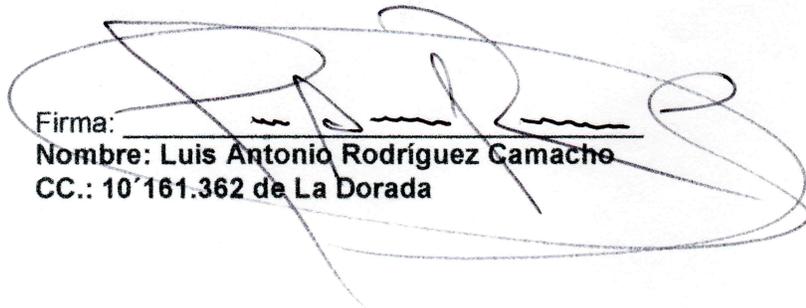
El declarante



**ERNESTO GONZALEZ GUERRERO**  
Cédula de Ciudadanía 3'310.927 de Medellín

**Testigos**

Testigo 1:



Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre: Luis Antonio Rodríguez Camacho  
CC.: 10'161.362 de La Dorada

Testigo 2:



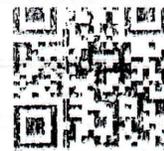
Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre: Luis Antonio Rodríguez Jiménez  
CC.: 1'054.549.812 La Dorada



República de Colombia



Rodrigo Fernando Valencia Restrepo  
Notario Titular  
PIN DE SEGURIDAD  
No BB20999995089817



Aa065244477



SDC825910179

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA DORADA

CODIGO 173800001 (RESOLUCION 1626 DE 2012 SNR)

ESCRITURA PÚBLICA No. QUINIENTOS SETENTA Y TRES ( 573)

FECHA: TREINTA (30) DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL VEINTE (2020)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

--- IDENTIFICACION DE LA ESCRITURA ---

CLASE DE ACTO	CÓDIGO	CUANTÍA
CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	843	SIN CUANTIA
VENTA	125	OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$ 87.000.000)
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	304	SIN CUANTIA

--- DESCRIPCION DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ---

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	Nº. DE DOCUMENTO
LA PARTE VENDEDORA 1	MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA	C.C. Nº. 24.332.217
CONYUGE DE LA PARTE VENDEDORA	EDGAR RIOS PRADA	C.C. Nro. 10.175.849
LA PARTE COMPRADORA	LUIS ANTONIO RODRIGUEZ JIMENEZ	C.C. Nº. 1.054.549.812

IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO

INMUEBLE (S)	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	106-23688
FICHA CATASTRAL	01009000010000180000000000
TIPO DE PREDIO	URBANO
MUNICIPIO	LA DORADA
DEPARTAMENTO	CALDAS
DIRECCIÓN	CALLE 10 A NUMERO 11/30
AVALÚO CATASTRAL	\$ 37.262.000

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras pùblicas, certificados y documentos del arcbujo notarial

SDC825910179

MGCAMITY9947XB62N

10/03/2020

10-03-20

06/03/2020

En la ciudad de LA DORADA, del Departamento de CALDAS, República de Colombia, a los TREINTA (30) DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL VEINTE (2020)., AL DESPACHO DE LA NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE LA DORADA, CUYO CARGO EJERCE RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO, NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE LA DORADA – NOTARIO TITULAR.

**PRIMER ACTO CANCELACION AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR**

**-----COMPARECENCIA -----**

Compareció (eron) el (los, la) señor (a, es) **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 24.332.217 de estado civil **CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, **EDGAR RIOS PRADA**, mayor de edad, vecino de est ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No.10.175.849 , de estado civil **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, quienes obran en nombre propio y manifestaron

**-PRIMERO:** Que **CANCELAN LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**, constituida por la señora **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, a favor del señor **EDGAR RIOS PRADA** , por medio de la escritura pública No. 2456 del 30 de noviembre de 2015 otorgada en la Notaria Unica del Circulo de La Dorada Caldas, y registrada bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. **106-23688** de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos del Circulo de La Dorada Caldas, **AFECTACIÓN** que gravo el siguiente inmueble:---Un lote de terreno con un área aproximada de 87,74 metros cuadrados, ubicado en la calle 10 A número 11-30 del Barrio La Soledad del área urbana del Municipio de La Dorada Caldas, junto con la casa de habitación en el construida, demás mejoras, dependencias y servicios que le correspondan, comprendido dentro de los siguientes linderos : **POR EL NORTE** : con los lotes 1 y 2, en extensión de 7.07 metros, **POR EL SUR** , con la calle 10 A en extensión de 5.60 metros, **POR EL ORIENTE** : con el lote número 12, en extensión de 14.98 metros y **POR EL OCCIDENTE** : con los predios de Blas Castiblanco y otra en extensión de 13.25 metros .----- **TRADICION:** Predio adquirido por la compareciente **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, por compra hecha al señor **JOSE FRANCISCO OSTOS PABON**, mediante escritura pública número 2456 de fecha



# República de Colombia

Notario Único  
La Dorada Caldas  
Rodrigo Fernando Valencia Restrepo  
Notario Titular  
PIN DE SEGURIDAD  
No BB20999995089817



Aa065244478



SDC625910180

30/11/2015 de la Notaria Unica del Circulo de La Dorada Caldas, debidamente registrada en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de la Dorada Caldas.--ACEPTACION: Presente los señores **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, y **EDGAR RIOS PRADA**, de las condiciones civiles antes dichas, manifiestan, que aceptan la cancelación de afectación a vivienda familiar contenido en la presente escritura.-----

## SEGUNDO ACTO COMPRAVENTA

### --- COMPARENCIA ---

COMPARECIÓ MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA, MAYOR DE EDAD, VECINA DE LA DORADA, IDENTIFICADA CON CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 24.332.217, DE ESTADO CIVIL CASADA, QUIEN EN ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO ACTÚA EN NOMBRE PROPIO Y PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES SE DENOMINA LA PARTE VENDEDORA, y LUIS ANTONIO RODRIGUEZ JIMENEZ, MAYOR DE EDAD, VECINO DE LA DORADA, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 1.054.549.812, DE ESTADO CIVIL SOLTERO CON UNIÓN MARITAL DE HECHO QUIEN EN ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO ACTÚA EN NOMBRE PROPIO Y PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES SE DENOMINA LA PARTE COMPRADORA, hábiles para contratar y obligarse y realizaron ante el suscrito Notario las siguientes:-----

### ----- ESTIPULACIONES -----

**PRIMERO:** Que mediante este instrumento **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta y enajenación perpetua en favor de **LA PARTE COMPRADORA** los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre **EL SIGUIENTE INMUEBLE:** MATRICULA INMOBILIARIA: 106-23688 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA. FICHA CATASTRAL: 0100000001000018000000000. TIPO DE PREDIO: URBANO. UBICACION: LA DORADA. DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE 10 A NUMERO 11/30. DESCRIPCION Y LINDEROS DEL INMUEBLE: . --Un lote de terreno con un área aproximada de 87,74 metros cuadrados, ubicado en la calle 10 A número 11-30 del Barrio La Soledad del área urbana del Municipio de La Dorada Caldas, junto con la casa de habitación en el construida, demás mejoras,

República de Colombia

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



SDC625910180

UMH71EP1DH7NLYT7

REPÚBLICA DE COLOMBIA

11-09-15

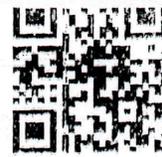
06/03/2020

dependencias y servicios que le correspondan, comprendido dentro de los siguientes linderos : **POR EL NORTE** : con los lotes 1 y 2, en extensión de 7.07 metros, **POR EL SUR** , con la calle 10 A en extensión de 5.60 metros, **POR EL ORIENTE** : con el lote número 12, en extensión de 14.98 metros y **POR EL OCCIDENTE** : con los predios de Blas Castiblanco y otra en extensión de 13.25 metros .--- **SEGUNDO FORMA DE ADQUISICIÓN** : Predio adquirido por la parte vendedora **MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA**, por compra hecha al señor **JOSE FRANCISCO OSTOS PABON**, mediante escritura pública número 2456 de fecha 30/11/2015 de la Notaria Unica del Circulo de La Dorada Caldas, debidamente registrada al folio de matricula inmobiliaria número 106-23688.---- **TERCERO: PRECIO**: Que hace la venta por la suma de **OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$ 87.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**. **PARAGRAFO 1: LA PARTE VENDEDORA** declara que el precio de la venta lo recibe así: a la firma de la presente escritura . **PARAGRAFO 2: LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE REALIZA LA VENTA COMO CUERPO CIERTO Y ASÍ LO ACEPTA LA PARTE COMPRADORA**. **CONSTANCIA**: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 /2019 por lo que; bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. -**CUARTO: ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA** hace entrega REAL Y MATERIAL del inmueble objeto de la presente venta, en la fecha de suscripción del presente instrumento con todas sus anexidades



# República de Colombia

Notaría Unica  
La Dorada Caldas  
Rodrigo Fernando Valencia Restrepo  
Notario Titular  
PIN DE SEGURIDAD  
No BB20999995089817



Aa065244479



SDC425910181



República de Colombia

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

usos y costumbres y así lo declara recibido **LA PARTE COMPRADORA**, a entera satisfacción. **QUINTO: OTRAS OBLIGACIONES:** **LA PARTE VENDEDORA** declara que el inmueble objeto de esta compraventa está libre de demandas civiles, embargos, contratos de anticresis, pleito pendiente, condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado y en general, está libre de gravámenes o limitaciones del dominio, exceptuando una hipoteca constituida a favor de **BANCOLOMBIA S.A** por medio de la Escritura Pública número 2456 de fecha 30/11/2015 de la Notaria Unica del Circulo de La Dorada, la cual se encuentra debidamente cancelada, pendiente de realizar el trámite de Cancelación, todo lo cual acepta conocer la parte compradora.

**PARÁGRAFO:** Declara **LA PARTE VENDEDORA** que hace entrega del inmueble objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, el cual ha sido pagado por **LA PARTE VENDEDORA** para efectos de la obtención del correspondiente paz y salvo necesario para otorgar el presente instrumento. Es entendido que será a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** cualquier suma que se cauce o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase. **SEXTO. GASTOS:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento del presente instrumento serán a cargo de ambas partes contratantes en igual proporción. Los gastos de beneficencia, tesorería y registro que demande el otorgamiento de esta escritura será de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**. Lo correspondiente a la **RETENCIÓN EN LA FUENTE** causada por la enajenación del presente inmueble será a cargo de **LA PARTE VENDEDORA**.

----- **ACEPTACION DE LA COMPRAVENTA** -----

Continuando presente **LA PARTE COMPRADORA** de las condiciones civiles antes anotadas, manifiesta: Que acepta la venta que por esta escritura se realiza en su favor por estar en todo a satisfacción.

----- **NOTA DE AFECTACIÓN AVIVIENDA FAMILIAR** -----



Aa065244479

SDC425910181



HQY5RBW3D76YCFUN

1087-4A-NP-EDM-THKE

13-03-19

06/03/2020

El Notario en cumplimiento de la ley 258 de enero 17 de 1996 modificada por la ley 854 de 2003 indagó a **LA PARTE VENDEDORA** sobre su estado civil y si el inmueble que vende está o no afectado a vivienda familiar, respondió que es casada con sociedad conyugal vigente, que el predio que vende no está afectado a vivienda familiar . . indagó a **LA PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil y si tiene inmueble afectado vivienda familiar, respondió que tiene unión marital de hecho con la señora **DIANA CAROLINA RIVERA CUENCA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.054.549.977, que el inmueble que adquiere si lo afecta a vivienda familiar Teniendo en cuenta lo anterior el inmueble objeto de esta escritura **SI QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. El notario advierte que la violación a las normas que rigen la afectación a vivienda familiar genera nulidad absoluta del contrato de compraventa.**-----

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

PAZ Y SALVO DE TESORERIA - MUNICIPIO DE LA DORADA NIT 890801130-6  
CERTIFICADO DE PAZ SALVO VIGENCIA 2020. NUMERO 4794 LA TESORERIA MUNICIPAL CERTIFICA QUE MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL Y DEMAS CAUSADOS POR EL SIGUIENTE PREDIO :17380-0100000001000018000000000  
--- DIRECCION: C10A 11/30 -- 0.00HAS --88.00M2 ---- AREA CONST. 73.00 ----  
AVALUO \$37.262.000.00. ----- OBJETO: TRAMITE NOTARIAL. --- **VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020. --- DADO EN MUNICIPIO DE LA DORADA , A LOS 26 DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2020.**-----PAZ Y SALVO DE VALORIZACION NRO. 01248 EXPEDIDO EL 26/06/2020.--17380-0100000001000018000000000 --- DIRECCION: C10A 11/30 . BARRIO LAS LA SOELDAD -----

----- **ADVERTENCIAS** -----

EL Notario advirtió a los comparecientes: 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad; 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este documento. 4) Que este acto debe ser registrado en el Registro INMOBILIARIO 5) Que es obligación de los comparecientes verificar



# República de Colombia

Notario Único  
Rodrigo Fernando Valencia Restrepo  
Notario Titular  
PIN DE SEGURIDAD  
No BB20999995089817



Aa065244480



SDC225910182

cuidadosamente el contenido del presente instrumento; los nombres completos, los documentos de identidad, y demás datos consignados en este instrumento. Como consecuencia de esta advertencia el suscrito Notario deja constancia que los comparecientes "DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA, ASUMEN TODA LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LAS MISMAS. El Notario, por lo anterior, informa que toda corrección o aclaración posterior a la autorización de este instrumento, requiere el otorgamiento de una nueva escritura pública con el lleno de todas las formalidades legales, la cual generará costos adicionales que deben ser asumidos por el otorgante conforme lo disponen los artículos 102, 103 y 104 del Decreto 960 de 1970 y la correspondiente Resolución de Tarifas Notariales aplicable para la vigencia de este año expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.----

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

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

Conforme al artículo 35 del Decreto 960 de 1.970, el presente instrumento es leído por los comparecientes quienes lo aprueban por encontrarlo conforme y en señal de asentimiento más adelante lo firman con el suscrito Notario. Los comparecientes declaran que son responsables del contenido y de la vigencia de los documentos presentados y protocolizados para la celebración de este acto jurídico. El Notario da fe que el presente documento fue leído totalmente en forma legal por los comparecientes, quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores, imparten con su firma sin objeción su aprobación, al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresan sus voluntades de manera fidedigna en estas declaraciones y que son conscientes de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recae sobre ellos y en especial la de carácter civil y penal en caso de violación de la ley. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, sus documentos de identidad, igualmente los números de la matrícula inmobiliaria, ficha catastral y linderos. **Declaran que todas las informaciones consignadas**



República de Colombia

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



Aa065244480

SDC225910182



LEBSGISPH3CNYCDK

UCNC

13-09-15

06/03/2020

en el presente instrumento son correctas, y en consecuencia, asumen toda la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. -----

----- AUTORIZACIÓN -----

Conforme al artículo 40 del Decreto 960 de 1.970, El Notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la Ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública, dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a los comparecientes sobre las responsabilidades que el presente contrato genera para los otorgantes, principalmente recalcando sobre la importancia de inscribirlo en la oficina de registro de instrumentos públicos, dentro de los dos (2) meses siguientes al otorgamiento del presente instrumento público, toda vez que allí es donde se hace el perfeccionamiento. ----- CIERRE -----

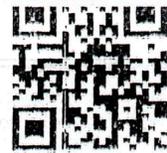
Se otorgó conforme a los Artículos 8º y 9º del Decreto 960 de 1970.-----

CONCEPTOS DEL CIERRE	INFORMACIÓN
El presente original se otorgo en las hojas de papel notarial números:	AA065244477 - AA065244478 - AA065244479 - AA065244480 - AA065244481
Derechos	\$ 404870
Decreto 188 de 2013 y Resolución 01299 del 11 de febrero de 2020	DECRETO 188 DE 2013 Y RESOLUCIÓN 01299 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020
RETENCIÓN (ARTICULO. 398. DECRETO. 624 DE 1989.)	\$ 870000
RECAUDOS	\$ 19800



# República de Colombia

Notario Único  
La Dorada Caldas  
Rodrigo Fernando Valencia Restrepo  
Notario Titular  
PIN DE SEGURIDAD  
No BB20999995089817



Aa065244481



SDC925910027

IVA \$ 104360

SALVEDADES O CORRECCIONES

ELABORADA, FIRMAS Y HUELLAS TOMADAS POR MIRIAM ESTELLA BUITRAGO MARÍN.

LA PARTE VENDEDORA.

NOMBRE E IDENTIFICACIÓN	FIRMA	HUELLA
-------------------------	-------	--------

MILENA ANDREA OSTOS ACUÑA CON C.C. N° 24.332.217 ESTADO CIVIL: Casada DIRECCIÓN: Calle 11 # 11-35 DOMICILIO: La Dorada TELÉFONO: 310436 8372 CORREO ELECTRÓNICO: milenaostosegna@gmail.com OCUPACIÓN: Empleada.	Milena A. Ostos A.	
---	--------------------	--

CONYUGE DE LA PARTE VENDEDORA:

EDGAR RIOS PRADA C.C Nro. 10.175.849 ESTADO CIVIL: Casado DIRECCION: Calle 11 # 11-35 DOMICILIO: La Dorada TELEFONO: 310436 8364 CORREO ELECTRONICO: erios4@gmail.com OCUPACION: Empleado.	Edgar Rios Prada	
---	------------------	--

LA PARTE COMPRADORA.

NOMBRE E IDENTIFICACIÓN	FIRMA	HUELLA
-------------------------	-------	--------

República de Colombia

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

SDC925910027

TTZPPCSTUDMRJ23F

IC8715744X36CATVDS

13-03-15

06/03/2020

LUIS RODRIGUEZ CON 1.054.549.812	ANTONIO JIMENEZ C.C. Nº. 1.054.549.812	<i>Luis J. Rodriguez J.</i>	
ESTADO	CIVIL:	Union marital	
DIRECCIÓN:		Calle 43A #1AE-30	
DOMICILIO:		Va Dorada	
TELÉFONO:		3207517548	
CORREO ELECTRÓNICO:		luchocantonia0834@gmail.com	
OCUPACIÓN:		Agricultor	

*[Handwritten signature]*



**RODRIGO FERNANDO VALENCIA RESTREPO**

**NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE LA DORADA - NOTARIO TITULAR**

*[Faint handwritten notes and signatures in the lower section of the document]*

## FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 06 de Julio de 2020 a las 12:14:34 p.m  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

**Con el turno 2020-801 se calificaron las siguientes matriculas:**

23688

### Nro Matricula: 23688

CIRCULO DE REGISTRO: 106 LA DORADA No. Catastro: 173800100000001000018000000000  
MUNICIPIO: LA DORADA DEPARTAMENTO: CALDAS TIPO PREDIO: URBANO

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE DECIMA A Y ONCE CON CARRERA ONCE. LOTE # TRECE
- 2) CALLE 11 # 11 - 35 BARRIO "LA SOLEDAD"
- 3) CALLE 10 A#11 - 30 DIRECCION ACTUAL.
- 4) CALLE 11 #11-35 "BARRIO LAS PALMAS"

**ANOTACION: Nro 16** Fecha: 02-07-2020 Radicacion: 2020-801 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 573 del: 30-06-2020 NOTARIA UNICA de LA DORADA  
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
Se cancela la anotacion No: 15

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

DE: OSTOS ACU/A MILENA ANDREA 24332217  
A: RIOS PRADA EDGAR 10175849

**ANOTACION: Nro 17** Fecha: 02-07-2020 Radicacion: 2020-801 VALOR ACTO: \$ 87.000.000.00  
Documento: ESCRITURA 573 del: 30-06-2020 NOTARIA UNICA de LA DORADA  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: OSTOS ACU/A MILENA ANDREA 24332217  
A: RODRIGUEZ JIMENEZ LUIS ANTONIO 1054549812 X

**ANOTACION: Nro 18** Fecha: 02-07-2020 Radicacion: 2020-801 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 573 del: 30-06-2020 NOTARIA UNICA de LA DORADA  
ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RODRIGUEZ JIMENEZ LUIS ANTONIO 1054549812 X  
A: RIVERA CUENCA DIANA CAROLINA 1054549977

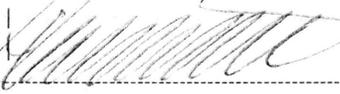
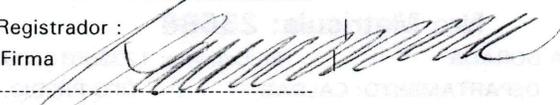
### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

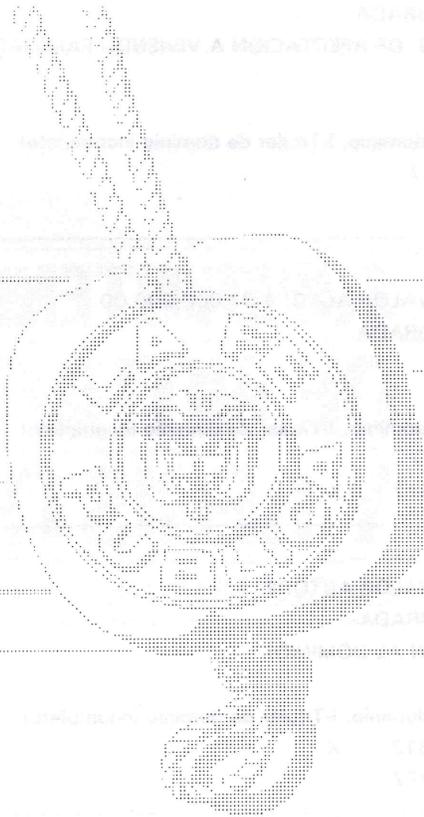
**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Pagina 2

Impreso el 06 de Julio de 2020 a las 12:14:34 p.m  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Funcionario Calificador	Fecha:	El Registrador :
	Dia   Mes   Año   Firma	
	06   07   2020	

CALIF14,



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**  
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

FIN DE ESTE DOCUMENTO

La Dorada, septiembre 14 de 2018

**OFERTA COMERCIAL DE LOTES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL  
MUNICIPIO DE LA DORADA - CALDAS**

**SEÑOR:**

**GABRIEL JAIME ZAPATA MADRID**

**ARQUITECTO – GESTOR DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y URBANÍSTICOS  
LA DORADA – CALDAS**

Atendiendo el compromiso de formalización de condiciones mercantiles y de negociación adquirido en reunión y visita técnica realizada el 10 de septiembre, a continuación, coloco a su consideración la información técnica y comercial relacionada con los lotes de expansión urbana visitados ese día:

Es importante resaltar que la presente oferta mercantil tiene por objeto publicitar e intermediar la relación de la venta de los predios que conforman el corretaje especializado, en favor de sus propietarios y con destino de aquellos interesados en adquirir su titularidad, para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de conformidad con la clasificación de suelos determinada en la ficha normativa del sector definida en el PBOT actual del municipio de La Dorada.

**DESCRIPCIÓN CATASTRAL E INMOBILIARIA DE LOS LOTES:**

FICHA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA (M2)	MUNICIPIO	SECTOR/BARRIO	TIPO DE PREDIO -USO
0001000000020732000000000	106-30372	1374	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020729000000000	106-30371	61295	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020722000000000	106-30063	6447	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020723000000000	106-30064	581	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020724000000000	106-30065	1410	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020155000000000	106-30370	86275	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
	<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>157382</b>			

**CONDICIONES COMERCIALES Y DE NEGOCIACIÓN**

- Todos los lotes tienen continuidad geográfica y espacial (son colindantes entre sí) y se encuentran ubicados a un costado del barrio Pitalito, colindante con el barrio las Ferias del municipio de La Dorada, Caldas.
- Los lotes no presentan diferencias apreciables en sus áreas, linderos y extensiones, y se encuentran clasificados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de La Dorada, Caldas, como suelos de expansión urbana (ficha normativa D21).
- Los lotes no tienen afectaciones de dominio o de ningún tipo jurídico y se venden en su totalidad, libre de gravámenes, pleitos pendientes, embargos, hipotecas, anticresis, indicando que constituyen una venta total y en conjunto, sin que sea posible la venta parcial de dichos predios, es decir, No se aceptan ofertas por lotes individuales, ni planteamientos de desglobes.
- Para su incorporación a suelo urbano se debe desarrollar el plan parcial, instrumento de planificación territorial, cuyo uso principal planteado debe ser vivienda y equipamientos colectivos y los tratamientos urbanísticos requeridos para los usos permitidos, como también para las fajas de protección ambiental que allí se ubican.

- La venta de los lotes se hará como cuerpo cierto, es decir no se aceptan descuentos de áreas de afectaciones ambientales y/o urbanísticas a los mismos.
- Las condiciones de la negociación en los contratos de venta de los predios, se adelantarán de conformidad a las necesidades y lineamientos pactados por el comprador y el vendedor, sin que este precio de venta sea inferior al valor catastral más el 50%.
- Los gastos de escrituración serán proporcionales a cada parte
- El precio definido de los lotes es de \$50.000 por metro cuadrado negociables acordes a plazos y condiciones de pago.
- Se aclara que NO se reciben permutas o canjes por bienes muebles o inmuebles dentro del proceso de venta, correspondiendo esta a una venta en dinero.
- No se aceptan planteamientos de fideicomisos de parqueo para los lotes.

En caso de aceptar condiciones comerciales y de negociación, y a efectos de formalizar las mismas, se firmará promesa de compra venta respectiva en fecha a pactar.

En atención a la visita, verificación y validación de los documentos que soportan el predio, se deja constancia del ofrecimiento de venta de los predios de referencia, atendiendo el criterio técnico del estudio de corretaje especializado desarrollado en los mismos.

Dispuesto a aclarar cualquier duda y en espera de su pronta y asertiva respuesta.

Atentamente,



**Edgar Ríos Prada**  
Comisionista  
Cel. 310 - 436 8364, [erios4@gmail.com](mailto:erios4@gmail.com)  
Ofertante,

Recibido,



**Gabriel Jaime Zapata Madrid**  
Gestor de Proyectos Inmobiliarios y Urbanísticos  
Cel. 321- 6143309, [gjzapata730@gmail.com](mailto:gjzapata730@gmail.com)

Anexo:

Ubicación de los lotes en imagen de Arc gis  
Ficha Normativa D-21 del suelo de expansión urbana

La Dorada, Octubre 22 de 2018

Señor:

**EDGAR RIOS PRADA**

Comisionista

La Dorada – caldas

ASUNTO: Respuesta a oferta inmobiliaria del 14/09/2018

De antemano agradezco el interés deseando éxitos en sus labores. En atención al ofrecimiento inmobiliario, realizado de su parte conforme oficio y con el fin de considerar la posibilidad de realizar una oferta de interés, me permito realizar algunas observaciones al respecto, que permitan, desde luego reevaluar su precio, permitiendo mayores rentabilidades para el futuro urbanizador, toda vez que con el precio ofertado no existe equilibrio financiero atractivo para cualquier urbanizador, entre otras observaciones que quisiera poner de presente:

1. Al realizar Análisis de la cartografía catastral, con el fin de validar áreas y linderos registrados ante el IGAC, se advierte que el área se encuentra dentro del alcance del *cono de aproximación* de las aeronaves de la base aérea, área que representa un vacío cartográfico que hace dispendiosa y casi que imposible de validar dicha información catastral. Si bien esto no resulta un impedimento o represente alguna afectación tácita a los posibles derechos de edificabilidad, si resulta incierta la posibilidad de validar las áreas ofertadas respecto a lo existente en terreno, a menos de que se realice un levantamiento topográfico y altimétrico del predio en mención.
2. Es cierto que los predios se encuentran localizados en área de expansión urbana, con disponibilidad de servicios relativamente cerca e infraestructura de soporte, lo que hace posible considerarlos para efectos prácticos como lotes urbanos, pudiendo apalancar con cierta ventaja un mayor precio. Sin embargo, no se debe desconocer la presencia de humedales, afectaciones ambientales que sumado a las áreas de protección ambiental sumarían un total de casi 5 ha. no útiles o urbanizables, lo que representa menor área vendible, y por tanto menor rentabilidad como ya lo advertía. Esta condición de afectación ambiental obliga a reconsiderar su precio y que, según la experiencia en el caso podría tasar a un costo de 25 a 30mil pesos el m<sup>2</sup> y no de 50mil como son sus pretensiones.
3. Otro factor importante a considerar, y que puede afectar las utilidades esperadas de una actuación inmobiliaria, es la formulación del plan parcial, instrumento intermedio, requisito *sine qua non* el lote no podrá desarrollar ninguna actuación urbanística, sentido último de la gestión inmobiliaria. Un plan parcial para una extensión como esta y con las consideraciones ambientales y urbanísticas avizoradas, estimo en un costo aproximado de 700 a 900 millones de pesos, lo cual representa una carga económica alta para el gestor, disminuyendo utilidades, haciendo menos atractivo el negocio inmobiliario, sin sumar tiempo y recursos humanos especializados en la materia que serían necesarios movilizar.

Teléfono cel. 321 614 3309 email: gzapata730@gmail.com

Calle 12 N° 2-58\_ La Dorada Caldas.

4. Finalmente recomendamos poder flexibilizar las condiciones de pago, considerando el pago en especie, canje, permuta o participación accionaria en el proyecto, de tal manera que puedan promoverse modelos de negocios comunes para el sector inmobiliario, en el que se compartan los riesgos entre el propietario y el gestor inmobiliario, siendo el encargo fiduciario la figura más idónea para este tipo de proyectos inmobiliarios, figura que se descarta de facto en la oferta por usted realizada.

Como conclusión, me permito responder negativamente, sin descartar cualquier interés de mi parte, siempre y cuando pueda reconsiderar el precio, y las condiciones de negociación de tal manera que podamos promover un negocio típico del sector inmobiliario, toda vez que bajo sus condiciones cualquier proyecto puede resultar inviable desde el punto de vista económico y financiero.

Atentamente, y agradeciendo la atención.



**GABRIEL JAIME ZAPATA MADRID**  
Arquitecto.  
Gestor de proyectos inmobiliarios.

La Dorada, julio 9 de 2018

**OFERTA MERCANTIL VENTA LOTES MUNICIPIO DE LA DORADA**

**SEÑOR:  
JUAN DAVID HOYOS ARIÁS  
ARQUITECTO – GESTOR INMOBILIARIO  
MANIZALES – CALDAS**

En mi calidad de comisionista técnico especializado, acorde a nuestra reunión y recorrido por los lotes del día 4 de julio de 2018, y al compromiso de formalización de las condiciones comerciales de oferta del predio, me permito poner en conocimiento y a su disposición, la relación de los predios identificados con número de ficha catastral, matrícula de registro y la determinación del área total que los componen, clasificados como suelos de expansión urbana:

Que la presente oferta mercantil tiene por propósito publicitar e intermediar la relación de la venta de los predios que conforman el corretaje especializado, en favor de sus propietarios y con destino de aquellos interesados en adquirir su titularidad, para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de conformidad con la clasificación de suelos determinada en la ficha normativa del sector definida en el PBOT actual del municipio de La Dorada.

**DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES:**

Los lotes se encuentran ubicados a un costado del barrio Pitalito, colindante con el barrio las Ferias del municipio de La Dorada, Caldas.

Los lotes se encuentran ubicados de manera contigua, sin diferencias apreciables en sus áreas, linderos y extensiones, y se encuentran clasificados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de La Dorada, Caldas, como suelos de expansión urbana.

A continuación, se detallan las fichas catastrales, matrículas inmobiliarias y áreas de los lotes a ofrecer:

<b>FICHA CATASTRAL</b>	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>AREA (M2)</b>
00010000000207320000000000	106-30372	1374
00010000000207290000000000	106-30371	61295
00010000000207220000000000	106-30063	6447
00010000000207230000000000	106-30064	581
00010000000207240000000000	106-30065	1410
00010000000201550000000000	106-30370	86275
	<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>157382</b>

## CONDICIONES DE NEGOCIACIÓN

- Los lotes no tienen afectaciones de dominio o de ningún tipo jurídico y se venden en su totalidad, libre de gravámenes, pleitos pendientes, embargos, hipotecas, anticresis, indicando que constituyen una venta total y en conjunto, sin que sea posible la venta parcial de dichos predios.
- Para su incorporación a suelo urbano se debe desarrollar el plan parcial, instrumento de planificación territorial, cuyo uso principal planteado debe ser vivienda y equipamientos colectivos y los tratamientos urbanísticos requeridos para los usos permitidos, como también para las fajas de protección ambiental que allí se ubican.
- La venta de los lotes se hará como cuerpo cierto, es decir no se aceptan descuentos de áreas de afectaciones ambientales y/o urbanísticas a los mismos.
- Las condiciones de la negociación en los contratos de venta de los predios, se adelantarán de conformidad a las necesidades y lineamientos pactados por el comprador y el vendedor, sin que este precio de venta sea inferior al valor catastral más el 50%.
- Los gastos de escrituración serán proporcionales a cada parte.
- El precio definido en los lotes es de (\$55.000) por metro cuadrado negociables acordes a plazos y condiciones de pago.
- Se aclara que NO se reciben permutas o canjes por bienes muebles o inmuebles dentro del proceso de venta, correspondiendo esta a una venta en dinero.

En atención a la visita, verificación y validación de los documentos que soportan el predio, se deja constancia del ofrecimiento de venta de los predios de referencia, atendiendo el criterio técnico del estudio de corretaje especializado desarrollado en los mismos. Dispuesto a aclarar cualquier duda y en espera de su pronta y asertiva respuesta.

Atentamente,

  
Edgar Ríos Prada  
Comisionista  
Cel. 310 – 436 8364, erios4@gmail.com  
Ofertante,

Recibido,

  
JUAN DAVID HOYOS ARIAS  
Gestor Inmobiliario  
Anexo:  
Ubicación de los lotes en imagen de Arc gis  
Ficha Normativa D-21 del suelo de expansión urbana

La Dorada, 10 mayo de 2018

**OFERTA MERCANTIL VENTA LOTES MUNICIPIO DE LA DORADA**

**SEÑOR:**

**JORGE ALEJANDRO MURILLO MUÑOZ  
ARQUITECTO – GESTOR INMOBILIARIO  
MANIZALES – CALDAS**

En mi calidad de comisionista técnico y acorde a nuestra reunión y recorrido por los lotes del día de ayer 9 de mayo de 2018, me permito poner en conocimiento y a su disposición, la relación de los predios identificados con número de ficha catastral, matrícula de registro y la determinación del área total que los componen, clasificados como suelos de expansión urbana:

Que la presente oferta mercantil tiene por propósito publicitar e intermediar la relación de la venta de los predios que conforman el corretaje espacializado, en favor de sus propietarios y con destino de aquellos interesados en adquirir su titularidad, para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de conformidad con la clasificación de suelos determinada en la ficha normativa del sector definida en el PBOT actual del municipio de La Dorada.

**DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES:**

Los lotes se encuentran ubicados a un costado del barrio Pitalito, colindante con el barrio las Ferias del municipio de La Dorada, Caldas.

Los lotes se encuentran ubicados de manera contigua, sin diferencias apreciables en sus áreas, linderos y extensiones, y se encuentran clasificados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de La Dorada, Caldas, como suelos de expansión urbana.

A continuación, se detallan las fichas catastrales, matrículas inmobiliarias y áreas de los lotes a ofrecer:

<b>FICHA CATASTRAL</b>	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>AREA (M2)</b>
0001000000020732000000000	106-30372	1374
0001000000020729000000000	106-30371	61295
0001000000020722000000000	106-30063	6447
0001000000020723000000000	106-30064	581
0001000000020724000000000	106-30065	1410
0001000000020155000000000	106-30370	86275
	<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>157382</b>

## **CONDICIONES DE NEGOCIACIÓN**

- Los lotes no tienen afectaciones de dominio o de ningún tipo jurídico y se venden en su totalidad, libre de gravámenes, pleitos pendientes, embargos, hipotecas, anticresis, indicando que constituyen una venta total y en conjunto, sin que sea posible la venta parcial de dichos predios.
- Para su incorporación a suelo urbano se debe desarrollar el plan parcial, instrumento de planificación territorial, cuyo uso principal planteado debe ser vivienda y equipamientos colectivos y los tratamientos urbanísticos requeridos para los usos permitidos, como también para las fajas de protección ambiental que allí se ubican.
- La venta de los lotes se hará como cuerpo cierto, es decir no se aceptan descuentos de áreas de afectaciones ambientales y/o urbanísticas a los mismos.
- Las condiciones de la negociación en los contratos de venta de los predios, se adelantarán de conformidad a las necesidades y lineamientos pactados por el comprador y el vendedor, sin que este precio de venta sea inferior al valor catastral más el 50%.
- Los gastos de escrituración serán proporcionales a cada parte.
- El precio definido en los lotes es de (\$55.000) por metro cuadrado negociables acordados a plazos y condiciones de pago.
- Se aclara que NO se reciben permutas o canjes por bienes muebles o inmuebles dentro del proceso de venta, correspondiendo esta a una venta en dinero.

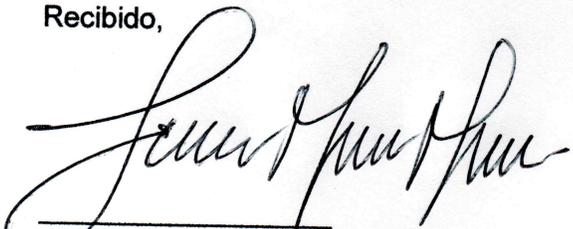
En atención a la visita, verificación y validación de los documentos que soportan el predio, se deja constancia del ofrecimiento de venta de los predios de referencia, atendiendo el criterio técnico del estudio de corretaje especializado desarrollado en los mismos. Dispuesto a aclarar cualquier duda y en espera de su pronta y asertiva respuesta.

Atentamente,



**Edgar Ríos Prada**  
**Comisionista**  
**Cel. 310 - 436 8364, erios4@gmail.com**  
**Ofertante,**

Recibido,



**Jorge Alejandro Murillo Muñoz**  
**Gestor Inmobiliario. Cel. 301-3375807**

Anexo:

Ubicación de los lotes en imagen de Arc gis  
Ficha Normativa D-21 del suelo de expansión urbana

La Dorada, diciembre 26 de 2018

**OFERTA COMERCIAL DE LOTES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL  
MUNICIPIO DE LA DORADA - CALDAS**

**SEÑOR:  
JAIRO ECHEVERRY CAMPUZANO  
INVERSIONISTA  
LA DORADA - CALDAS**

Acorde a su solicitud y con objeto de ir formalizando las condiciones mercantiles y de negociación que han venido pactando directamente usted y el señor Ernesto González, en varias reuniones anteriores, a continuación, coloco a su consideración la información técnica y comercial relacionada con los lotes de expansión urbana objetos de negociación:

**DESCRIPCIÓN CATASTRAL E INMOBILIARIA DE LOS LOTES:**

FICHA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA (M2)	MUNICIPIO	SECTOR/BARRIO	TIPO DE PREDIO -USO
0001000000020732000000000	106-30372	1374	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020729000000000	106-30371	61295	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020722000000000	106-30063	6447	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020723000000000	106-30064	581	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020724000000000	106-30065	1410	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
0001000000020155000000000	106-30370	86275	LA DORADA	PITALITO/LAS FERIAS	EXPANSIÓN URBANA
	<b>TOTAL ÁREA</b>	<b>157382</b>			

**CONDICIONES COMERCIALES Y DE NEGOCIACIÓN**

- Todos los lotes tienen continuidad geográfica y espacial (son colindantes entre sí) y se encuentran ubicados a un costado del barrio Pitalito, colindante con el barrio las Ferias del municipio de La Dorada, Caldas.
- Los lotes no presentan diferencias apreciables en sus áreas, linderos y extensiones, y se encuentran clasificados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de La Dorada, Caldas, como suelos de expansión urbana.
- Los lotes no tienen afectaciones de dominio o de ningún tipo jurídico y se venden en su totalidad, libre de gravámenes, pleitos pendientes, embargos, hipotecas, anticresis, indicando que constituyen una venta total y en conjunto, sin que sea posible la venta parcial de dichos predios, es decir, No se aceptan ofertas por lotes individuales, ni planteamientos de desenglobes.
- Para su incorporación a suelo urbano se debe desarrollar el plan parcial, instrumento de planificación territorial, cuyo uso principal planteado debe ser vivienda y equipamientos colectivos y los tratamientos urbanísticos requeridos para los usos permitidos, como también para las fajas de protección ambiental que allí se ubican.
- La venta de los lotes se hará como cuerpo cierto, es decir no se aceptan descuentos de áreas de afectaciones ambientales y/o urbanísticas a los mismos.
- Las condiciones de la negociación en los contratos de venta de los predios, se adelantarán de conformidad a las necesidades y lineamientos pactados por el comprador y el vendedor, sin que este precio de venta sea inferior al valor catastral más el 50%.
- Los gastos de escrituración serán proporcionales a cada parte

- Se aclara que NO se reciben permutas o canjes por bienes muebles o inmuebles dentro del proceso de venta, correspondiendo esta a una venta en dinero.
- No se aceptan planteamientos de fideicomisos de parqueo para los lotes.

Acuerdos alcanzados entre las partes:

- El precio acordado entre las partes por todos los lotes es de **\$7.000'000.000 (Siete mil millones de pesos colombianos)**, se **comprará como cuerpo cierto**; los plazos y la forma de pago se deben pactar al momento de firmar la correspondiente promesa de compraventa.

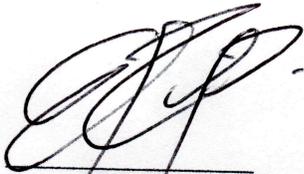
En caso de aceptar condiciones comerciales y de negociación descritas anteriormente, y a efectos de formalizar las mismas, se firmará promesa de compra venta respectiva en fecha a pactar.

Mi papel en ésta negociación es como facilitador técnico operativo de la misma, dando soporte y apoyo técnico especializado para explicar a las partes los alcances técnicos de la negociación para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de conformidad con la clasificación de suelos determinada en la ficha normativa del sector definida en el PBOT actual del municipio de La Dorada.

Respecto a su intención de delegar en mi persona el proceso de negociación de los predios con el señor González, agradezco de antemano su intención y a efectos de formalizar tal ofrecimiento, respetuosamente le solicito una comunicación en tal sentido que permita dar soporte y sustento a dicha delegación.

Dispuesto a aclarar cualquier duda y en espera de su pronta y asertiva respuesta.

Atentamente,



**Edgar Ríos Prada**  
**Comisionista**  
**Cel. 310 – 436 8364, erios4@gmail.com**  
**Ofertante,**

Recibido,



**Jairo Echeverry Campuzano**  
**Cel. 350-6144102, jaicherry483@gmail.com**  
**Anexo:**  
**Ubicación de los lotes en imagen de Arc gis**  
**Ficha Normativa D-21 del suelo de expansión urbana**

# F

# ICHA NORMATIVA

# D21

LA DORADA UN PROYECTO COLECTIVO DE TERRITORIO

## CONCEPTOS

**NORMA URBANA:** Son el conjunto de Lineamientos que orientan el desarrollo del Municipio.

**USOS DEL SUELO:** Es la condición para desarrollar una actividad específica en un sitio.

**USO PRINCIPAL:** Es el uso predominante, en una porción del Territorio.

**USO COMPATIBLE:** Es el uso que se permite desarrollar con otros usos dentro de una porción del Territorio.

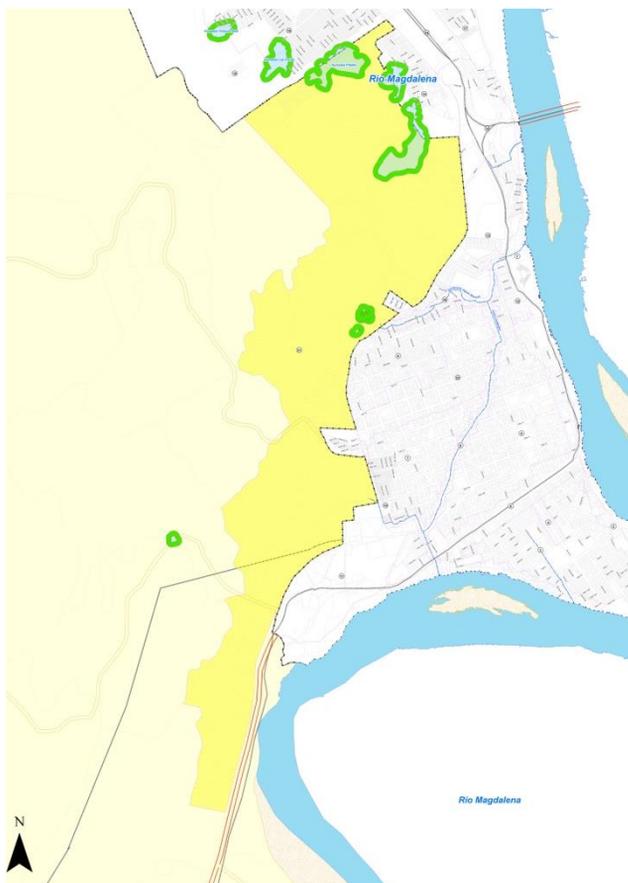
**ÁREA DE CESIÓN:** Se define como la porción de suelo entregado de forma obligatoria al Municipio de la Dorada a título gratuito.

**EDIFICABILIDAD:** Comprende todas las características y condiciones aplicables al desarrollar un uso.

**CONDICIONES:** son todas las restricciones y anotaciones aplicadas a cada uno de los sectores normativos (articulados de la norma Municipal, Departamental y Nacional que Complementan la presente Ficha.

**SECTOR NORMATIVO:** Son el conjunto de normas específicas para el desarrollo de una porción de la ciudad, está compuesto por usos principales y compatibles, además de las normas de construcción aplicables al sector.

**SECTOR NORMATIVO D21 – ACUERDO 038 DE 2013.**



PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013-2027



## TRATAMIENTO URBANÍSTICO: DESARROLLO – PLANES PARCIALES DE EXPANSIÓN.

### USOS DEL SUELO

#### Usos Principales

#### Condiciones

**P.P.** ZONA DE PLANES PARCIALES.

TAL Y COMO LO DEFINE LA LEY 388 DE 1997, LOS SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA DEBERÁN DESARROLLARSE A TRAVES DE LA FIGURA DE PLANES PARCIALES.

#### Usos Compatibles

#### Condiciones

**P.P.** ZONA DE PLANES PARCIALES.

TAL Y COMO LO DEFINE LA LEY 388 DE 1997, LOS SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA DEBERÁN DESARROLLARSE A TRAVES DE LA FIGURA DE PLANES PARCIALES.

### EDIFICABILIDAD

#### Áreas, Frentes Parquederos

**AREA MINIMA LOTE:** LO DEFINIDO POR EL P.P.

**FRENTE MINIMO:** LO DEFINIDO POR EL P.P.

**PARQUEADEROS:**

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** LO DEFINIDO POR EL P.P.

**OTROS USOS:** LO DEFINIDO POR EL P.P.

#### Retiros

**RETIRO FRONTAL:** SEGÚN SECCIONES VIALES.

**RETIRO POSTERIOR:** VER DEFINICIONES DEL PBOT

#### Alturas, Índices y Voladizos

**ALTURA MÁXIMA:** LO DEFINIDO POR EL P.P.

**VOLADIZOS:** LO DEFINIDO POR EL P.P.

#### Cesiones

**EQUIPAMIENTOS:**

VER DEFINICIONES DEL PBOT

**ESPACIO PUBLICO:**

VER DEFINICIONES DEL PBOT

### CONDICIONES ESPECIALES

- PARA EL DESARROLLO DE PLANES PARCIALES DEBERAN ACOGERSE A LAS DEFINICIONES DEL DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 O LA NORMA QUE LO ADICIONE, MODIFIQUE O SUSTITUYA.
- LOS PLANES PARCIALES A FORMULARSE EN LA ZONA DE EXPANSION DEL MUNICIPIO DE LA DORADA DEBERAN ACOGER LOS LINEAMIENTOS Y CRITERIOS DE INTERVENCION DEFINIDOS POR EL PRESENTE ACUERDO.
- LAS SECCIONES VIALES QUE FORMULE EL PLAN PARCIAL QUE NO ESTEN DENTRO DEL SISTEMA VIAL DEL COMPONENTE VIAL DEL PBOT, DEBERAN SER LLEVADOS A LA COMISION DE VIAS PARA SU PERTINENCIA Y APROBACION.
- EL SISTEMA VIAL PROPUESTO POR EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION DEBERÁ CUMPLIR CON LAS SECCIONES VIALES MINIMAS DEFINIDAS EN EL PRESENTE ACUERDO.
- EL DESARROLLO DE ESTOS SUELOS ESTARA SUPEDITADO A LOS ESTUDIOS QUE DETERMINEN LAS AREAS DE CONSERVACION AFERENTES A LOS HUMEDALES O SU AREA DE INFLUENCIA.

### OBSERVACIONES

- TODOS LOS ESTUDIOS AMBIENTALES A DESARROLLAR EN EL PRESENTE SECTOR NORMATIVO, PODRÁN SER REALIZADOS POR TERCEROS, SIEMPRE Y CUANDO SE TENGA EL SOPORTE TÉCNICO RESPECTIVO Y SERÁ LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUIEN CONSIDERARA LA PERTINENCIA O NO DE LOS MISMOS, DE IGUAL FORMA CORPOCALDAS DARÁ LA ASESORÍA TÉCNICA RESPECTIVA LOGRANDO ASÍ QUE LOS DESARROLLOS NO ESTÉN EN CONTRAPOSICIÓN DE LAS POLÍTICAS DE LA CORPORACIÓN COMO AUTORIDAD AMBIENTAL QUE ES.
- SE DEBERA TENER ENCUENTA LAS CONSIDERACIONES DE CORPOCALDAS CON RESPECTO A LOS HUMEDALES EXISTENTES Y LAS DEMAS CONSIDERACIONES AMBIENTALES.
- LOS SUELOS DE EXPANSION UBICADOS EN LA ZONA NORTE DEBERAN DEJAR UN RETIRO ALREDEDOR DEL CASCO URBANO DE 30 METROS PARA GENERAR UNA ZONA DE AMORTIGUACION , LA CUAL SERVIRA COMO UNA ZONA RECEPTORA DE AREAS DE CESION PARA EL ESPACIO PUBLICO.
- PARA ADELANTAR ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN ESTOS SECTORES SE DEBE CONSIDERAR *“LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL ASÍ COMO LA SUJECIÓN AL RESULTADO DE ESTUDIOS DE AMENAZAS Y RIESGOS, ELABORANDO AMBOS ESTUDIOS A LA ESCALA ESTABLECIDA SEGÚN EL DECRETO 1469 DE 2011 O LA NORMA QUE LO ADICIONE MODIFIQUE O SUSTITUYA”*.
- LOS PROYECTOS RELACIONADOS CON LAS VÍAS NACIONALES, DEBERÁN GARANTIZAR LAS CONEXIONES PEATONALES NECESARIAS PARA DIRECCIONAR EL FLUJO Y LAS CALZADAS DE DESACELERACIÓN PARA EL INGRESO A LOS PROYECTOS.
- COMO REQUISITO PREVIO A LA RADICACION DEL PLAN PARCIAL, SE DEBERÁ PRESENTAR EL ESTUDIO DE CAPACIDAD DE USO DEL SUELO (CLASES AGROLOGICAS) CERTIFICADO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE . ESTO APLICARÁ PARA LOS QUE ESTEN UBICADOS EN CLASES I,II Y III.