

Señor
JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Asunto: Respuesta Demanda
Procedimiento: Verbal - Reivindicatorio de Dominio
Demandante: Luz Estella Hincapié Vallejo y otros
Demandado: Patricia Elena Castañeda Bedoya y otros
Radicado: 05-001-31-03-015-2022-00030-00

OSCAR MARIO GRANADA CORREA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número: 71.315.280 expedida en Medellín, abogado titulado y en ejercicio con tarjeta profesional número: 139.945 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la señora **PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA**, demandada en el procedimiento de la referencia, por medio del presente escrito y obrando dentro del término oportuno **CONTESTO LA DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIA DE DOMINIO** instaurada por la señora **LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO, LINA MARÍA GÓMEZ HINCAPIÉ** y **DANIEL GÓMEZ HINCAPIÉ**, en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS SUPUESTOS FÁCTICOS

1°. El hecho primero, ES CIERTO conforme a la escritura pública y los certificados de tradición y libertad aportados como prueba documental a la demanda.

2°. El hecho segundo, NO ES CIERTO. Explico: Según lo manifestado por mi mandante su compañero permanente el señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ era un poseedor de buena fe, con justo título y ejerció la posesión real y material del apartamento con nomenclatura, Calle 35 N° 53 - 11 Terraza (Tercer piso), por espacio de doce (12) años, tres (3) meses y veinte (20) días, en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpidamente, desde el día 01 de enero de 2001 y hasta el 20 de mayo de 2013, fecha de su fallecimiento.

A su vez, la señora PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA sumando la posesión de su antecesor de conformidad con los artículos 778 y 2521 del Código Civil, ha tenido la posesión real y material del inmueble que se pretende en usucapión, por más de veintiún (21) años, seis (6) meses y cinco (5) días, en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpidamente, de buena fe y con justo título, desde el día 01 de enero de 2001.

Por lo anterior, no les pertenece el dominio pleno y absoluto a los señores LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO, LINA MARÍA GÓMEZ HINCAPIÉ y DANIEL GÓMEZ HINCAPIÉ sobre el inmueble con nomenclatura, Calle 35 N° 53 - 11 Terraza (Tercer piso).

Es de aclarar que la “terrazza” no es una “construcción anexa” de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 001 - 687418. Local número 34 - 41, y matrícula inmobiliaria N° 001 - 687419. Local número 53 - 11, como equivocadamente lo sostiene la parte actora, sino que se desprende o emana de la matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198, folio que aún se encuentra activo, y por escritura pública N° 447 de fecha 21 de febrero de 1996, que protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal fue relacionada en el acápite de los “Bienes de Dominio Particular y Exclusivo” y destinada para “ampliación y reforma del tercer piso del edificio”, y por escritura pública N° 2174 de fecha 12 de agosto de 1998, se protocolizó la aclaración a la escritura pública N° 447, en cuanto a corregir el proyecto de

división del edificio y determinar que la terraza no hace parte del local N° 53 - 11 de la Calle 35.

Así las cosas, no hay identidad entre el bien inmueble reclamado por los demandantes y el detentado por la demandada.

3°. El hecho tercero, contiene varias afirmaciones que se deben contestar por separado:

NO ES CIERTO. Explico: Lo relativo a que la terraza era de propiedad de GERARDO GÓMEZ VILLA y que fuera adjudicada a los señores LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO, LINA MARÍA GÓMEZ HINCAPIÉ y DANIEL GÓMEZ HINCAPIÉ, porque la “terrazza” no es una “construcción anexa” de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 001 - 687418. Local número 34 - 41, y matrícula inmobiliaria N° 001 - 687419. Local número 53 - 11, como equivocadamente lo sostiene la parte actora, sino que se desprende o emana de la **matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198**, folio que aún se encuentra activo, que se anexa con este escrito, y en el que no aparece anotación alguna al respecto.

ES CIERTO. Explico: Lo relativo a que la totalidad del inmueble con nomenclatura, Calle 35 N° 53 - 11 Terraza (Tercer piso), fue prometido en venta al señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ por parte del señor GERARDO GÓMEZ VILLA por documento privado de promesa de compraventa de fecha 10 de junio de 2004, con reconocimiento de firma y contenido ante el Notario Tercero del Círculo de Medellín, conforme a la prueba documental que se aporta con la respuesta de la demanda.

En efecto, mediante documento privado, el señor GÓMEZ VILLA en calidad de promitente vendedor, prometió transferir a título de venta en favor del señor GÓMEZ VÁSQUEZ, en calidad de promitente comprador, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título el derecho de propiedad, posesión y dominio que el exponente promitente vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

-Terraza. Tiene su acceso por la puerta N° 53 - 11 de la Calle 35. Destinada a Ampliación y Reforma del tercer piso del Edificio. Inmueble situado en la ciudad de Medellín, barrio Alpujarra, con un área libre de 308,86 metros cuadrados, sin construir, son sus linderos: “Por el **Norte**, en 12,60 metros con la Calle 35; Por el **Oriente**, en 27,65 con la Carrera 53; Por el **Sur**, en 12,69 metros con el local N° 34 - 23 contiguo a este edificio; Por el **Occidente**, en 27,65 con propiedad del señor David Carvajal (Local N° 53 - 15 contiguo a este edificio); Por el **Nadir**, con losa de dominio común que lo separa de los locales N° 34 – 29, 34 – 41 y 53 – 11 de este edificio; y Por el **Cenit**, con aire libre. Consta de escalas de acceso, cuarto útil, oficina, y la terraza propiamente dicho.

A pesar de la cabida y linderos expresados la promesa de venta con respecto al inmueble en área y linderos se toma como cuerpo cierto.

-Adquirió el promitente vendedor el inmueble antes descrito en mayor extensión por compra hecha a la señora CARMEN JARAMILLO OCHOA DE URIBE según escritura número 4.681 del 30 de noviembre de 1998 de la Notaría Trece de Medellín, debidamente registrada. Posteriormente por escritura pública N° 447 de fecha 21 de febrero de 1996, y aclarada por la escritura pública 2.174 de fecha 12 de agosto de 1998, ambas de la Notaría Trece de Medellín, sometió el Edificio al Reglamento de Propiedad Horizontal y su correspondiente aclaración, donde surge la terraza la cual no tiene matrícula inmobiliaria y se desprende de la mayor extensión que es la N° 001 - 521198. Comprometiéndose el promitente vendedor a reformar el reglamento y sanear dicho bien inmueble que se promete vender.

-El precio de la venta lo constituyó la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000), que el promitente comprador pagaría así:

a) La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), representados en un vehículo automotor con las siguientes características: Clase de Vehículo Camión, Marca Chevrolet, Línea C 70, Modelo 1984, Servicio Particular, Placa OSD 678, Color Azul y Blanco, Motor N° OSD678, RGDO, Serie N° CM450206, Chasis N° CM4500206, Manifiesto N° 15000209 del mes 10, año 1994, ciudad Bogotá, Licencia N° 0116578, a nombre de NELSON ORLANDO ARIAS ARROYAVE y FABIO ALONSO ARIAS, identificados con cédulas 15.437.645 y 70.725.524.

b) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000), a la firma del presente contrato, recibidos a satisfacción y,

c) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000), los cancelará en cuotas de \$400.000 mensuales, de las cuales la primera la cancelará el día 16 de julio del presente año (2004), y así sucesivamente hasta la cancelación total y respaldadas con letras de cambio, firmadas por el comprador en favor del vendedor.

NO ES CIERTO. Explico: La afirmación de que el promitente comprador no haya cumplido la forma de pago, o, en otras palabras, que no haya pagado el precio del inmueble prometido en venta, o que no se haya cumplido la fecha para escrituración de forma caprichosa.

NO ES CIERTO. Explico: La afirmación de que el contrato de promesa de compraventa haya quedado sin efecto, y por ende que, a la fecha, el mismo se haya convertido en una obligación natural para las partes.

Contrario a lo manifestado por la parte actora, y específicamente por la señora LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO para el día 16 de febrero de 2006, se celebró Audiencia de Conciliación Extrajudicial en Derecho ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA PERSONERÍA DE MEDELLÍN, en la que figuran como comparecientes, por un lado, como convocante JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ y su apoderado JUAN FERNANDO RAMÍREZ VILLAMIZAR, y por el otro, como convocado GERARDO GÓMEZ VILLA, quien no comparece por su delicado estado de salud, pero confirió poder a su apoderado DIEGO ANDRÉS ARBELÁEZ ZULUAGA y compareció la señora LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO en calidad de enterante y cónyuge del mismo.

Entre el señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ y el Doctor DIEGO ANDRÉS ARBELÁEZ ZULUAGA, apoderado del convocado GERARDO GÓMEZ VILLA, se llegó al siguiente acuerdo conciliatorio:

“PRIMERO: Que el señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, continuará ejerciendo la posesión sobre el inmueble de la calle 35 N° 53 - 11, apartamento 301, como lo viene haciendo desde el día en que se firmó la promesa del contrato compraventa, es decir, el día 10 de Junio del año 2004, aclarando que el señor GÓMEZ VÁSQUEZ ha venido ejerciendo la posesión desde el mes de Enero del año 2001. Cuyos linderos son: Por el norte, en 12.60 metros con la calle 35; por el oriente, en 27.65 metros con la carrera 53; por el sur, en 12.60 metros con el local número 34-23 contiguo a este edificio; por el occidente, en 27.65 metros con propiedad de DAVID CARVAJAL (local número 53-15 contiguo a este edificio); por el nadir, con losa de dominio común que lo separa de los locales números: 34-29, 34-41 y 53-11 de este edificio; por el cenit, con aire libre. Consta de escalas de acceso, cuarto útil, oficina y la terraza propiamente dicho. Este inmueble no posee matrícula inmobiliaria por no encontrarse sometido a régimen de propiedad horizontal. A pesar de la cabida y linderos antes expresados con respecto al inmueble en área y linderos se toma como cuerpo cierto.

SEGUNDO: El señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, se compromete que el día jueves 30 de marzo de 2006 a reparar y poner a funcionar el vehículo camión, marca CHEVROLET, tipo grúa, línea C70, modelo 1984, identificado con las placas OSD 678, de servicio particular, color azul y blanco, motor número OSD678. Quedando con la tenencia y administración del vehículo y en contraprestación reconocerá a la señora LUZ STELLA HINCAPIÉ VALLEJO, la

suma de UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M.L (\$1'150.000) mensuales, a título de arrendamiento para ser pagados los primeros 5 (cinco) días de cada mes; en el evento en que el vehículo deba de repararse en el transcurso del contrato, dicha reparación correrá por cuenta de ambos contratantes, siempre autorizada, esto es, LUZ STELLA HINCAPIÉ VALLEJO y el señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ. Dicha suma de dinero será entregada personalmente o a la persona autorizada por esta (la señora HINCAPIÉ VALLEJO).

TERCERO: *Una vez que el señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, adquiera el tiempo necesario para solicitar la pertenencia del inmueble descrito en la cláusula primera de este acuerdo, esto es, Febrero del año 2011 hará los traspasos del vehículo identificado en la cláusula segunda y del RENAULT 18, servicio particular, color blanco, placas KBG 203”.*

4°. El hecho cuarto, NO ES CIERTO. Explico: Según lo expresado en la respuesta al hecho tercero la demandante LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO no desconocía la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre GERARDO GÓMEZ VILLA y JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, ni tampoco es ajena a los pormenores de la negociación, ni mucho menos puede desconocer la posesión real y material del señor GÓMEZ VÁSQUEZ, ni de su compañera permanente PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA desde el 01 de enero de 2001, como ahora pretende mostrarse.

5°. El hecho quinto, contiene varias afirmaciones que se deben contestar por separado:

NO ES CIERTO. Explico: Según lo expresado en la respuesta al hecho tercero ni el finado JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, ni su compañera permanente PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA debían pedir autorización alguna al finado GERARDO GÓMEZ VILLA ni a los demandantes, para ejercer actos de aquellos a los que solo da derecho el dominio; como en este caso en concreto, la construcción de una casa de habitación, porque en virtud de su calidad de poseedores reales y materiales no han reconocido dueño sobre el inmueble objeto de esta acción; por el contrario, se han portado como señores y dueños y así son reconocidos por sus vecinos.

ES CIERTO. Explico: Lo relativo a que los demandantes desconocen a que fracción corresponde en área la vivienda construida, porque como lo han manifestado no les ha sido posible el ingreso a esta parte de la propiedad, dicha construcción en la actualidad aún continua allí asentada y fue realizada sin ningún tipo de permiso, precisamente porque mi mandante y su finado compañero permanente no reconocían ni reconocen actualmente dominio ajeno.

NO ME CONSTA. Explico: Que la construcción haya sido realizada sin licencia de construcción, ni mucho menos por alguna curaduría de Medellín, además que no es un asunto de competencia del juez de conocimiento.

6°. El hecho sexto, NO ES CIERTO. Explico: Esta manifestación de la parte actora esta desprovista de prueba documental para acreditar lo afirmado. Es de aclarar que la “terrazza” no es una “construcción anexa” de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 001 - 687418. Local número 34 - 41, y matrícula inmobiliaria N° 001 - 687419. Local número 53 - 11, como equivocadamente lo sostiene la parte actora, sino que se desprende o emana de la matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198, folio que aún se encuentra activo, y por escritura pública N° 447 de fecha 21 de febrero de 1996, que protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal fue relacionada en el acápite de los “Bienes de Dominio Particular y Exclusivo” y destinada para “ampliación y reforma del tercer piso del edificio”, y por escritura pública N° 2174 de fecha 12 de agosto de 1998, se protocolizó la aclaración a la escritura pública N° 447, en cuanto a corregir el proyecto de división del edificio y determinar que la terraza no hace parte del local N° 53 - 11 de la Calle 35.

7°. El hecho séptimo, NO ES UN HECHO. Explico: Esta manifestación de la parte actora no es un hecho con relevancia para las pretensiones de la demanda reivindicatoria, es solo un anexo de la demanda de conformidad con los artículos 84 y 85 del Código General del Proceso, para probar la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso.

8°. El hecho octavo, NO ES UN HECHO. Explico: Esta manifestación de la parte actora no es un hecho con relevancia para las pretensiones de la demanda reivindicatoria, porque, por un lado, es una manifestación irrelevante por cuanto si desconoce el correo electrónico de la demandada, puede acudir a los artículos 291 y 292 de la Ley 1564 de 2012 para efectos de notificación a la parte resistente, y por el otro, es la aplicación del artículo 85 ibidem que ordena que cuando se pretenda demandar en proceso declarativo o de ejecución a los herederos de una persona cuyo proceso de sucesión no se haya iniciado y cuyos nombres se ignoren, la demanda deberá dirigirse indeterminadamente contra todos los que tengan dicha calidad.

9°. El hecho noveno, NO ES UN HECHO. Explico: Es un extracto descontextualizado de un “dictamen pericial” realizado sin tener acceso a la terraza o bien objeto de la demanda reivindicatoria.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo en nombre de mi representada la señora PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA, rotundamente a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora, y solicito de forma respetuosa que, una vez vencida en juicio, se condene a los demandantes en costas y agencias en derecho, por lo dicho en la contestación que se hizo a los hechos y en particular por las siguientes razones:

1°. Respecto a la primera pretensión. Me opongo a dicha declaración, toda vez que ha operado la prescripción extintiva del derecho de dominio de los demandantes y de la acción para ejercitar la acción reivindicatoria sobre la totalidad del inmueble reclamado en reivindicación, y a su vez, se ha configurado la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien objeto de esta demanda en cabeza de la resistente.

Como si lo anterior fuera de poca monta, es de aclarar que la “terrazza” no es una “construcción anexa” de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 001 - 687418. Local número 34 - 41, y matrícula inmobiliaria N° 001 - 687419. Local número 53 - 11, como equivocadamente lo sostiene la parte actora, sino que se desprende o emana de la matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198, folio que aún se encuentra activo, y por escritura pública N° 447 de fecha 21 de febrero de 1996, que protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal fue relacionada en el acápite de los “Bienes de Dominio Particular y Exclusivo” y destinada para “ampliación y reforma del tercer piso del edificio”, y por escritura pública N° 2174 de fecha 12 de agosto de 1998, se protocolizó la aclaración a la escritura pública N° 447, en cuanto a corregir el proyecto de división del edificio y determinar que la terraza no hace parte del local N° 53 - 11 de la Calle 35.

Así las cosas, no hay identidad entre el bien inmueble reclamado por los demandantes y el detentado por la demandada.

2°. Respecto a la segunda pretensión. Me opongo a dicha condena, pues, ante la ausencia de razón para la prosperidad de la pretensión primera, es irrelevante o inocuo que se emita dicha decisión.

3°. Respecto a la tercera pretensión. Me opongo a dicha condena, pues, en lo referente a las costas, es de recordarle a la parte actora, que el artículo 365 del Código General del Proceso, aplicable a todos los procedimientos judiciales, faculta al Juez para condenar en costas a la parte vencida en el proceso, y el caso en concreto, aún no existe pronunciamiento de fondo sobre la prosperidad o no de las pretensiones de la demanda.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1°. NO SE ACREDITÓ QUE SE HAYA AGOTADO LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

Sobre la conciliación en el asunto bajo estudio, como primera medida debe indicarse lo dispuesto en el artículo 621 del C.G.P., así:

“Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así: 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. Parágrafo. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo primero del artículo 590 del Código General del Proceso”.

Es procedente acreditar el agotamiento de la conciliación extrajudicial, porque compete a la parte interesada, que lo es la parte demandante, allegar la constancia de ello, dado que corresponde al Juez de conocimiento verificar si todas las pretensiones objeto de litigio y las partes en debate, fueron objeto de este requisito de procedibilidad, lo que no constituye en un excesivo formalismo, sino en un mecanismo de descongestión judicial obligatorio para que las partes puedan arreglar de forma amigable y eficiente sus diferencias.

En efecto, la parte actora omitió allegar el acta de agotamiento de la conciliación prejudicial al momento de presentar la demanda, y la consecuencia de la omisión de tal requisito exigido por la ley conlleva el rechazo de la demanda, tal y como lo establece el mismo artículo 90 del C.G.P.

De allí que conforme lo regla el artículo 35 inciso 3 de la Ley 640 de 2001 al señalar que “El requisito de procedibilidad se entenderá cumplido cuando se efectúe la audiencia de conciliación sin que se logre el acuerdo, o cuando vencido el término previsto en el inciso 1o del artículo 20 de esta ley la audiencia no se hubiere celebrado por cualquier causa; en este último evento se podrá acudir directamente a la jurisdicción con la sola presentación de la solicitud de conciliación”, pero de ello se debe presentar prueba ante el órgano judicial al que le halla correspondido su conocimiento.

2°. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN.

La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

De acuerdo con este concepto, la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia determinó que para el éxito de la pretensión reivindicatoria deben concurrir y demostrarse los siguientes supuestos:

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.
2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación.

3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio.

Así las cosas, y frente a este último requisito, la Sala Civil precisó que tratándose de bienes inmuebles se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, *“según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio”*.

Es de aclarar que la “terrazza” no es una “construcción anexa” de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 001 - 687418. Local número 34 - 41, y matrícula inmobiliaria N° 001 - 687419. Local número 53 - 11, como equivocadamente lo sostiene la parte actora, sino que se desprende o emana de la matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198, folio que aún se encuentra activo, y por escritura pública N° 447 de fecha 21 de febrero de 1996, que protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal fue relacionada en el acápite de los “Bienes de Dominio Particular y Exclusivo” y destinada para “ampliación y reforma del tercer piso del edificio”, y por escritura pública N° 2174 de fecha 12 de agosto de 1998, se protocolizó la aclaración a la escritura pública N° 447, en cuanto a corregir el proyecto de división del edificio y determinar que la terraza no hace parte del local N° 53 - 11 de la Calle 35.

Así las cosas, no hay identidad entre el bien inmueble reclamado por los demandantes y el detentado por la demandada.

3°. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS DEMANDANTES Y DE LA ACCIÓN PARA EJERCITAR LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

El señor GERARDO GÓMEZ VILLA en vida y los señores LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO, LINA MARÍA GÓMEZ HINCAPIÉ y DANIEL GÓMEZ HINCAPIÉ, no han ejercido la posesión real y material de la terraza que ahora reclaman en este proceso, por más de (21) años, seis (6) meses y cinco (5) días, desde el día 01 de enero de 2001.

Según el inciso primero del artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. **Y la ordinaria por diez (10)**”. (Negrillas y subrayas fuera del texto).

Teniendo en cuenta que los efectos de la Ley 791 de 2002, corren a partir del 28 de diciembre de dicho año, sin que se pueda aplicar esta ley con efectos retroactivos, los diez (10) años para ejercitar la acción ordinaria en el caso que ahora nos ocupa, empezaron a constarse ese 28 de diciembre de 2002, lo que significa que para el 28 de diciembre de 2012 operó la prescripción extintiva de la acción ordinaria, o en otras palabras, venció el término de la actora para ejercitar la demanda verbal reivindicatoria del derecho de dominio o propiedad en contra de mi mandante.

Es así que el transcurso del tiempo, de acuerdo con lo anterior, ha enervado tanto el “derecho” de dominio de la demandante, como la “acción” para ejercitar la demanda reivindicatoria, por no haberse ejercitado éste y aquella dentro del término señalado por la ley.

4°. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE LA DEMANDADA.

El señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ era un poseedor de buena fe, con justo título y ejerció la posesión real y material del apartamento con nomenclatura, Calle 35 N° 53 - 11 Terraza (Tercer piso), por espacio de doce (12) años, tres (3) meses y veinte (20) días, en

forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpidamente, desde el día 01 de enero de 2001 y hasta el 20 de mayo de 2013, fecha de su fallecimiento.

La posesión se ejerció sobre el **cien (100%) por ciento del inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, Calle 35 N° 53 - 11 (Tercer Piso - Terraza)**. Tiene acceso por la puerta N° 53 - 11 de la Calle 35. Destinada a Ampliación y Reforma del tercer piso del Edificio. Inmueble situado en la ciudad de Medellín, barrio Alpujarra, con un área libre de 308,86 metros cuadrados, sin construir, son sus linderos: "Por el **Norte**, en 12,60 metros con la Calle 35; Por el **Oriente**, en 27,65 con la Carrera 53; Por el **Sur**, en 12,69 metros con el local N° 34 - 23 contiguo a este edificio; Por el **Occidente**, en 27,65 con propiedad del señor David Carvajal (Local N° 53 - 15 contiguo a este edificio); Por el **Nadir**, con losa de dominio común que lo separa de los locales N° 34 - 29, 34 - 41 y 53 - 11 de este edificio; y Por el **Cenit**, con aire libre. Consta de escalas de acceso, cuarto útil, oficina, y la terraza propiamente dicha. **Tiene matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.**

A su vez, la señora PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA sumando la posesión de su antecesor de conformidad con los artículos 778 y 2521 del Código Civil, ha tenido la posesión real y material del inmueble que se pretende en usucapión, por más de veintiún (21) años, seis (6) meses y cinco (5) días, en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpidamente, de buena fe y con justo título, desde el día 01 de enero de 2001.

Mi representada viene adelantando sobre el inmueble objeto de esta demanda, actos de aquellos a los que solo da derecho el dominio; como la construcción de una casa de habitación, el mantenimiento de la misma y el pago de los servicios públicos domiciliarios.

Ni el finado JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, ni su compañera permanente PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA en calidad de poseedores no han reconocido dueño sobre el inmueble objeto de esta acción; por el contrario, se han portado como señores y dueños y así son reconocidos por sus vecinos.

5°. LAS DEMÁS QUE SE ENCUENTREN PROBADAS A LO LARGO DEL PROCESO DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 282 DEL C.G.P.

PETICIÓN DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

Solicito se tengan como pruebas a favor de la parte demandada las obrantes en el expediente y aportadas por la parte actora con la demanda.

I. Documental.

- Registro civil de defunción de JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ.
- Escritura pública N° 447 de 21 de febrero de 1996, protocolizada ante la Notaría Trece del Círculo de Medellín.
- Escritura pública N° 2174 de fecha 12 de agosto de 1998, protocolizada ante la Notaría Trece del Círculo de Medellín.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.
- Promesa de compraventa de fecha 10 de junio de 2004, con reconocimiento de firma y contenido ante el Notario Tercero del Círculo de Medellín.
- Contrato de promesa de compraventa de vehículo automotor de fecha 23 de junio de 2004.
- Copia de trece (13) letras de cambio giradas a cargo de JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, y a favor de GERARDO GÓMEZ VILLA, exigibles todos los dieciséis (16) días

de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2004, y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2005.

- Acta de Audiencia de Conciliación Extrajudicial en Derecho de fecha 16 de febrero de 2006, celebrada ante el Centro de Conciliación de la Personería de Medellín.
- Avalúo comercial del inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, Calle 35 N° 53 - 11 Terraza (Tercer piso), identificado con matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198, realizado por el señor OSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO, identificado con cédula de ciudadanía número: 70.096.117, y Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval-70096117.
- Hoja de vida avaluador con la información requerida para el dictamen pericial del bien inmueble objeto de avalúo, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 226 del Código General del Proceso.

II. Exhorto.

Sírvase señor Juez librar oficio al JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, para que dentro del Proceso Ejecutivo, bajo el radicado N° 05-001-40-03-014-2000-00978-00, promovido por MARIO ARANGO OSORIO, en contra de GERARDO GÓMEZ VILLA y LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO, para que se sirva remitir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, el oficio de levantamiento de la medida cautelar de embargo que figura inscrita sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, Calle 35 N° 53 - 11 Terraza (Tercer piso), identificado con matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198, con fundamento en que por auto de fecha 20 de junio de 2018, y notificado por estados del 21 del mismo mes y anualidad, se decretó la terminación por pago, y por auto de fecha 28 de septiembre de 2018, y notificado por estados del 01 de octubre la misma anualidad, se ordenó levantar medidas cautelares.

III. Testimonial.

Solicito citar y hacer comparecer, para que en audiencia cuya fecha y hora se servirá usted señalar, a las siguientes personas, a quienes presentaré ante su despacho el día de la audiencia.

- RUSBER ANDRÉS ARTEAGA CASTAÑEDA, identificado con cédula de ciudadanía número: 71.195.280, Calle 35 N° 53 - 11. El declarante no tiene correo electrónico.
- JESÚS MARÍA MEDINA VÁSQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía número: 98.464.354, Calle 12 C Sur N° 54 - 28. El declarante no tiene correo electrónico.
- JUAN GONZALO ALZATE FLÓREZ, identificado con cédula de ciudadanía número: 71.668.393, Carrera 86 N° 97 - 65. El declarante no tiene correo electrónico.
- FAISULLY YANET ARETAGA SIERRA, identificada con cédula de ciudadanía número: 43.816.291, Calle 65 N° 43 - 07. El declarante no tiene correo electrónico.

El testimonio tiene por objeto, recepcionar declaración sobre los hechos contenidos en las excepciones de mérito denominadas “Prescripción extintiva del derecho de dominio de los demandantes y de la acción para ejercitar la acción reivindicatoria”, y “Prescripción adquisitiva de dominio a favor de la demandada”, atinentes: **(i)** a la posesión material por parte de mi demandante, **(ii)** ejercicio de la posesión en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida por los poseedores por más de veintiún (21) años, seis (6) meses y cinco (5) días, **(iii)** mejoras y actos constitutivos de dominio y, **(iv)** no reconocimiento de dominio ajeno sobre el inmueble objeto de esta acción.

IV. Interrogatorio de parte.

Sírvase señor Juez señalar fecha y hora para la audiencia en que deberá absolver interrogatorio de parte la demandante y que formularé verbalmente o por escrito.

V. Inspección Judicial.

Se practicará inspección judicial al inmueble materia del proceso, para verificar su ubicación, cabida y linderos, vale decir, su identificación física y su estado de conservación, mejoras existentes, su actual destinación y todo lo demás que el señor Juez considere de importancia para el caso.

VI. Dictamen pericial.

Rendido de conformidad con el artículo 226 del Código General del Proceso, con la finalidad de avaluar comercialmente el inmueble materia del dictamen, ubicado en la ciudad de Medellín, Calle 35 N° 53 - 11 Terraza (Tercer piso), identificado con matrícula inmobiliaria N° 001 - 521198, al igual que delimitar su ubicación, nomenclatura, funcionalidad, área total y destinación, realizado por el señor OSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO, identificado con cédula de ciudadanía número: 70.096.117, y Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval-70096117.

ANEXOS

- El poder a mi conferido.
- Los relacionados en el acápite de los medios de prueba.

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN

Los demandantes y su apoderado en la dirección denunciada en el libelo demandatorio.

La demandada en la dirección denunciada en el libelo genitor.

El apoderado en la Secretaria del Juzgado o en la ciudad de Medellín, Carrera 54 N° 40 A - 23, Torre Nuevo Centro La Alpujarra, Oficina 803, teléfonos: 5575216 y 3005766708, correo electrónico: ws310bm@hotmail.com

Cordialmente,



OSCAR MARIO GRANADA CORREA

C.C. 71.315.280 expedida en Medellín.
T.P. 139.945 del C. S. de la J.

Señor

JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E. S. D.

Asunto: Otorgamiento de Poder

Proceso: Verbal - Reivindicatorio de Dominio

Demandante: Luz Estella Hincapié Vallejo y otros

Demandado: Patricia Elena Castañeda Bedoya y otros

Radicado: 05-001-31-03-015-2022-00030-00



PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA, mayor de edad y vecina de la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número: 21.934.238 expedida en Puerto Berrio, Antioquia, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente al Doctor **OSCAR MARIO GRANADA CORREA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número: 71.315.280 expedida en Medellín, abogado titulado y en ejercicio con tarjeta profesional número: 139.945 del Consejo Superior de la Judicatura, para que conteste la demanda y me represente como apoderado en el proceso de la referencia, ejercitando las gestiones necesarias en defensa de mis intereses.

Mi apoderado queda facultado para contestar la demanda, formular demanda de reconvencción, conciliar, transigir, recibir documentos y dinero, recibir y cobrar a su nombre títulos judiciales, desistir, sustituir sin autorización del mandante, tachar de documentos de falso, renunciar, reasumir y demás facultades inherentes al mandato judicial.

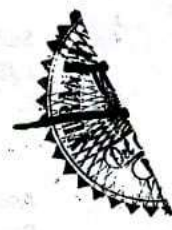
La dirección del apoderado para efectos de notificación es la ciudad de Medellín, Carrera 54 N° 40 A - 23, oficina 803, Torre Nuevo Centro La Alpujarra, teléfonos: 5575216 y 3005766708, correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados: ws310bm@hotmail.com

Sírvase reconocerle personería para actuar.

Cordialmente,

Patricia Elena Castañeda B.
PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA
C.C. 21.934.238 expedida en Puerto Berrio.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



ESPACIO EN BLANCO
Número 20 de 2014

ESPACIO EN BLANCO
Número 20 de 2014

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



11018374

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diez (10) de junio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Medellín, compareció: PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOY, identificada con Cédula de Ciudadanía / NUIP 21934238, presentó el documento dirigido a JUEZ QUINTANA DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Patricia Elena Castañeda Bedoy



60mvdod89m3
10/06/2022 - 10:09:25



----- Firma autógrafa -----

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

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



Notario Treinta (30) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 60mvdod89m3

REPÚBLICA DE COLOMBIA



ORGANIZACION ELECTORAL
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo
Serial

07355624

Datos de la oficina de registro							
Clase de oficina:	Registraduría	Notaría	☒	Consulado	Corregimiento	Insp. de Policía	Código
PAIS - Departamento - Municipio - Corregimiento o Inspección de Policía							
COLOMBIA - ANTIOQUIA - MEDELLIN							

Datos del inscrito	
Apellidos y nombres completos	
GOMEZ VASQUEZ JOSE GUILLERMO	
Documento de identificación (Clase y número)	Sexo (en Letras)
CC 70.097.315	MASCULINO

Datos de la defunción		
Lugar de la Defunción: País - Departamento - Municipio - Corregimiento o Inspección de Policía		
COLOMBIA ANTIOQUIA MEDELLIN		
Fecha de la defunción		Hora
Año 2013 Mes MAY Día 20	15:16	Número de certificado de defunción
80961317-2		
Presunción de muerte		
Juzgado que profiere la sentencia		
Fecha de la sentencia		
Año Mes Día		
Documento presentado		
FISCALIA 88 LOCAL		
Autorización judicial	Certificado Médico	

Datos del denunciante	
Apellidos y nombres completos	
ARANGO RESTREPO FREDY GIOBANI	
Documentos de identificación (Clase y número)	Firma
CC 71.764.842	

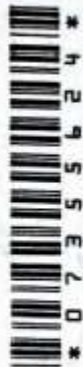
Primer testigo	
Apellidos y nombres completos	
Documentos de identificación (Clase y número)	
Firma	

Segundo testigo	
Apellidos y nombres completos	
Documentos de identificación (Clase y número)	
Firma	

Fecha de inscripción		Nombre y firma del funcionario que autoriza	
Año 2013 Mes MAY Día 22	ANA ROBALO	Firma	

ESPACIO PARA NOTAS	
22.MAY.2013 - FISCAL 88 LOCAL MYRIAM CASTAÑO HOYOS. TIPO DE DOCUMENTO ANTECEDENTE - ORDEN JUDICIAL.	

—ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO—



REPUBLICA DE COLOMBIA

La suscrita Notaría 20 de Medellín Certifica: que la presente fotocopia es tomada del original que reposa en los archivos de esta notaria, en todas y cada una de sus partes, conforme a los artículos 114 y 115 del decreto 1260 de 1970. Original que reposa en el folio: 7355624

VALIDO PARA: TRAMITES LEGALES

SOLICITANTE: PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA

NOTARIA VEINTE
MEDELLIN, 13 Junio de 2022





47.
FEB. 1996

61

AA 3372258

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO GOMEZ HINCAPIE+PROPIEDAD HORIZONTAL
ZUNTAL.- Carrera 53 x Calle 35 Esquina
LA ALPUJARRA.-
ESCRITURA NUMERO: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE - - - - - (447) - - - - -

J.D.S.

PAPEL DE USO EXCLUSIVO
NOTA DE REGISTRO
de des. pa. co. de. NOT. RICARDO RUIZ QUESADA

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a Veintiuno (21) de Febrero. - - de Mil Novecientos Noventa y Seis (1.996) al despacho de la Notaría Trece (13) del Círculo de Medellín, Cuyo Encargado es el Doctor: RICARDO RUIZ QUESADA. - - - - - Comparecieron los señores GERARDO GOMEZ VILLA y LUZ ESTELLA HINCAPIE DE GOMEZ, varón y mujer, mayores de edad, vecinos de Medellín, identificados -- con las cédulas de ciudadanía números: 8'297.409 y 32.494.987 expedidas en Medellín, respectivamente, de estado civil casados con sociedad conyugal vigente; a quienes tengo presentes y expusieron: - - - - -

PRIMERU.- Que para dar cumplimiento al Decreto Reglamentario 1365 de 1.986 y con el fin de someter al Régimen de Propiedad Horizontal, un Edificio de su propiedad. Situado en la ciudad de Medellín, en el Barrio LA ALPUJARRA, en la carrera 53 cruce con la calle 35; consistente en un Edificio de dos Plantas ó pisos, donde funcionan varios locales comerciales e industriales, con plancha impermeabilizada, con un área total aproximada de Trescientos Treinta y Ocho metros cuadrados con Cero Cinco centímetros de metro cuadrados (338.05 mts.2) y que linda: Por el Norte con la calle 35; Por el Oriente, con la carrera 53; Por el Sur, con propiedad del señor Ezequiel Delgado; y por el Occidente, con propiedad del señor David Carvajal.- Edificio Calle 35 # 53-03/07/11 y Carrera 53 #s.34-29/34-37/41/45/53/93. Vienen por medio de éste instrumento a elevar a escritura pública, el Reglamento de Copropiedad respectivo. - - - - -

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

República de Colombia



SEGUNDO. Que con fundamento en lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 1365 de 1.986 presenta para su protocolización - esta escritura los siguientes documentos: - - - - -

a) Planos Arquitectónicos del Edificio. - - - - -

b) Memoria Descriptiva del Edificio. - - - - -

c) Licencia de Construcción No. 1.309/71. - - - - -

d) El Reglamento de Propiedad Horizontal corrido por esta escritura, propiamente dicho. - - - - -

TERCERO. Que como consecuencia de lo que dejó expresado yo el Notario declaro protocolizados los documentos anunciados los incorpore al protocolo de esta Notaría, en el lugar, fecha y número que le corresponda, autorizo a los interesados - para que compulsen y se les expida las copias que requieran y elevo a escritura pública el citado Reglamento de Copropiedad, los cuales son del siguiente tenor: - - - - -

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO. GOMEZ HINCAPIE PROPIEDAD HORIZONTAL. - - - - -

INMUEBLE: Edificio de dos (2) pisos, el cual consta de Nueve (9) Locales Comerciales e Industriales. - - - - -

SITUADO EN : La Carrera 53 cruza con la calle 35 de la ciudad de Medellín, Barrio La ALPUJARRA, marcado en sus puertas de entrada con los números: Calle 35 #53-03/07/11; Carrera 53 #34-29/37/41/45/53/93. de la actual nomenclatura oficial de la ciudad. - - - - -

PREAMBULO. GERARDO GOMEZ VILLA y LUZ ESTELLA HINCAPIE DE GOMEZ son dueños y poseedores de un lote de terreno y en él una Edificación de dos (2) plantas, con un área aproximada de: - 338.05 metros cuadrados aproximadamente, situado en la ciudad de Medellín, Barrio La ALPUJARRA, y que linda: Por el Norte, con la Calle Treinta y Cinco (35); Por el Oriente, con la carrera Cincuenta y Tres (53); Por el Sur, con propiedad del señor Ezequiel Delgado; y por el Occidente, con propiedad del señor David Carvajal. El Edificio consta de Nueve (9) Locales

62

AA 3372254



Viene de la hoja No. AA-3372254
suceptibles de ser enajenados y/o transmi-
dos individualmente, ya que constan de
bienes de dominio particular o exclusivo
de cada uno de los propietarios y además
tienen bienes que son comunes a los loca-

Ca030610973



Para mayor seguridad por favor compare las copias de este documento con las copias de archivo notarial

les. - - - - -
CUARTO.- TITULO DE ADQUISICION.- Adquirieron los Propietarios
señores: GERARDO GOMEZ VILLA y LUZ ESTELLA HINCAPIE DE GOMEZ
el inmueble antes descrito, por compra hecha a la señora CAR-
MEN JARAMILLO OCHOA DE URIBE en virtud de la Escritura Pública
Número: Cuatro Mil Seiscientos Ochenta y Uno (4.681) de fecha
Treinta (30) de Noviembre de Mil Novecientos Ochenta y Ocho -
(1.988) de la Notaría Trece (13) de Medellín, adquirieron en
tres (3) lotes de terreno descritos y alinderados en dicha es-
critura; Y por el mismo título de compra los propietarios EN-
GLOBARON los tres lotes en uno solo, correspondiéndole a dicho
Englobe la MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 001-0521198. - - -
Registrado el día : 15-11/88. Oficina de Registro de Instrumen-
tos Públicos de Medellín, Zona Sur. - - - - -
GERARDO GOMEZ VILLA y LUZ ESTELLA HINCAPIE DE GOMEZ obrando
en sus propios nombres con miras a enajenar el inmueble mencio-
nado en partes, han resuelto convertirlo al Régimen de Propie-
dad Horizontal de que trata su decreto reglamentario 1365 de
1.986, para tal efecto vienen a dictar el Reglamento de Pro-
piedad Horizontal que habrá de regir los derechos y obligacio-
nes de los propietarios de los locales en que se divide el e-
dificio, una vez aprobado por la Notaría 13a. de Medellín, y
elevamos a Escritura Pública, en forma legal será de obligato-
rio cumplimiento, tanto para los actuales propietarios como
para aquellos que vengan a ser en el futuro, propietarios de
los locales en que se divide el edificio. - - - - -

- - - - - CAPITULO PRIMERO. - - - - -



DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO.-

ARTICULO 1o.- Este reglamento se ocupa de regular los derechos y obligaciones que los propietarios tienen sobre el edificio, sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal y de los derechos y obligaciones que corresponden a los futuros adquirientes o propietarios de derechos en el citado inmueble; la manera como se ejercerán los unos y los otros, la forma como se administrará el edificio sin perjuicio de las normas legales que hoy se rigen o que se consagren en el futuro. - - - - -

ARTICULO 2o.- Las normas contenidas en éste reglamento, obligan no solamente al actual propietario sino también a los futuros adquirientes de derechos legales en el edificio, a cualquier título y a quienes usen ó disfruten de los apartamentos, bien sea a título de arrendamiento, comodatario o a cualquier otro título consagrado por las leyes. - - - - -

ARTICULO 3o.- Las disposiciones contenidas en este reglamento, se entenderán incorporadas a toda enajenación o transferencia del dominio sobre los locales, bien sea por actos o contratos entre vivos, como por causa de muerte, en los gravámenes reales que sobre ellos se constituyen, como también en aquellos actos o contratos que implique el uso y goce de los mismos. -

ARTICULO 4o.- Si en este Reglamento no se encontrare en disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden sus principios generales, las disposiciones de la ley 182 de 1.948 y su decreto reglamentario 1365 de 1.986 las normas generales de la legislación Colombiana y finalmente la Jurisprudencia y doctrina de otros países que hayan establecido el Régimen de Propiedad Horizontal. - - - - -

CAPITULO SEGUNDO.-

DIVISION DEL EDIFICIO.- - - - - -

ARTICULO 5o.- El inmueble está comprendido por el lote de terreno y alinderado en el preámbulo de este Reglamento, por el subsuelo del mismo, por una construcción de dos (2) pisos, co



Viene de la hoja No. AA-3372254

correspondientes a Nueve (9) locales comerciales y/o industriales, como se detallará más adelante. - - - - -

ARTICULO 6o.- El dominio está dividido en Nueve (9) locales, un lote de terreno

, susceptibles de dominio particular o exclusivo de cada propietario y por bienes comunes como se determinará más adelante.

Sobre los bienes de uso común, como su nombre lo indica, se ejercerá el dominio y goce indivisible por los propietarios del edificio en consecuencia, cada propietario será dueño y poseedor exclusivo de su local (s)---y podrá disponer de él; por causa de muerte, enajenarlo, hipotecarlo, darlo en anticresis, en comodato o en arrendamiento, gravar o limitar su dominio en cualquier forma y especialmente con derechos de usufructo, uso y habitación sin necesidad de obtener el consentimiento de los demás propietarios salvo lo previsto en este reglamento.-

De la misma manera los derechos de cada propietario en los bienes de uso común, son inseparables del dominio, uso y goce del respectivo local. De ahí que en la transferencia, gravamen o embargo de unos de los apartamentos, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse esos mismos actos en relación a ellos, separadamente del local a que se accede. -

CAPITULO TERCERO.-

BIENES DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO.- - - - - -

ARTICULO 7o.- Son bienes de dominio particular o exclusivo y por lo tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo propietario, los siguientes: - - - - -

PRIMER PISO.- Lo integran los siguientes locales Carrera 53 #s:34-37/45/53/93 y Calle 35 #s.53-03/07. ALINDERADOS ASI:-

1)-LOCAL NUMERO 34-37 de la Carrera 53. Inmueble situado en la ciudad de Medellín, Barrio LA ALPUJARRA, con un área privada de 96.54 metros cuadrados construidos destinado para usos

Ca030610972



Para el notario para uso exclusivo de copias de certificados múltiples, certificaciones y documentos del archivo notarial



comerciales y/o industriales; cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el Norte, en 12.60 metros con el local #34-45 en parte y con escalas que ascienden al local #34-41 de éste edificio; Por el Oriente, en 7.70 metros con la Carrera 53; Por el Sur, en 12.60 metros con el local # 34-23 en parte y escalas de acceso al local # 34-29 de éste mismo edificio.- Por el Occidente, en 7.70 metros con propiedad del señor David Carvajal; Por el Nadir, en 96.54 mts.2 con parte del lote donde está construido el Edificio; y Por el Cenit, en 96.54 mts.2 con losa de dominio común que lo separa del local No.34-29 Segundo Piso de éste edificio.- Consta de: Local y W.C. - - -

2) LOCAL NUMERO: 34-45.- de la Carrera 53. Inmueble situado en la ciudad de Medellín, Barrio La Alpujarra, con un área privada de 96.54 metros cuadrados construidos(sin incluir escalas), destinado para usos comerciales y/o industriales, cuyos linderos particulares son: Por el Norte, en 12.60 metros con el local No.34-53 de éste mismo edificio; Por el Oriente, en 7.70 metros con la carrera 53; Por el Sur, en 12.60 metros con el local No.34-37 de éste mismo edificio; Por el Occidente, en 7.70 metros con propiedad del señor David Carvajal. Por el Nadir, en 96.54 mts.2 con parte del lote donde está construido el edificio; y por el Cenit, en 96.54 metros con losa de dominio común que lo separa del local No. 34-41 segundo piso de éste mismo edificio.-Consta de: Local, oficina, salón cocineta, W.C.

3) LOCAL NUMERO 34-53.- De la Carrera 53. Inmueble situado en la ciudad de Medellín, Barrio La Alpujarra, con área privada de 55.44 metros cuadrados construidos, destinado para usos comerciales y/o industriales, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el Norte, en 12.60 metros con el local #34-93 de éste mismo edificio, Por el Oriente, en 5.00 metros con la carrera 53; Por el Sur, en 12.60 metros con el local #34-45 de éste mismo edificio; Por el Occidente, en 3.75 metros con propiedad del señor David Carvajal; Por el Nadir, en 55.44 metros



-4-

AA 3372258

Viene de la hoja No. AA-3372255
cuadrados, con parte del lote donde está
construido el edificio; y por el Canit,
en 55.44 metros cuadrados con losa de do-
minio común que lo separa del local #ro.
53-11 segundo piso de éste mismo edificio

Consta de: local y WC. - - - - -

4) LOCAL NUMERO: 34-93. De la Carrera 53, inmueble situado -
en la ciudad de Medellín, Barrio La ALPUJARRA, con un área pr-
vada de: 58.90 metros cuadrados construídos, destinado para u-
sos comerciales y/o industriales, cuyos linderos particulares
son los siguientes: Por el Norte, en línea irregular de 12.60
metros con los locales Nos: 53-03 y 53-07 de éste mismo edifi-
cio; Por el Oriente, en línea curva de 6.40 metros haciendo
esquina con la carrera 53 y calle 35 (ochave); Por el Sur, en
12.60 metros, línea quebrada con el local No. 34-53 de éste mis-
mo edificio; Por el Occidente, en 2.90 metros con propiedad -
del señor David Carvajal; Por el Nadir, en 58.90 mts.2. con -
parte del lote donde está construído el edificio; y por el Ca-
nit, 58.90 metros cuadrados, con losa de dominio común que lo
separa del local No. 53-11 segundo piso de éste mismo edificio

Consta de: Local y WC. - - - - -

5) LOCAL NUMERO 53-03. De la Calle 35. Inmueble situado en
la ciudad de Medellín, Barrio La Alpujarra, con área privada
de: 5.64 metros cuadrados construídos, destinado para usos co-
merciales, cuyos linderos son los siguientes: Por el Norte, en
2.40 metros con la calle 35. Por el Oriente, en 2.30 metros -
con el local # 34-93 de éste mismo edificio; Por el Sur, en -
2.40 metros con el local #34-93 de éste mismo edificio; Por -
el Occidente, en 2.30 metros con el local # 53-07 de éste mis-
mo edificio; Por el Nadir, en 5.64 metros cuadrados con parte
del lote donde está construído el edificio; Por el Canit, en
5.64 metros cuadrados con losa de dominio común que lo separa

Para notificar para uso exclusivo de copias de certificaciones y documentos del archivo notarial



del local No. 53-11 Segundo piso de éste mismo edificio. - -

Consta de : Local . - - - - -

6)- LOCAL NUMERO: 53-07.- De la Calle 35. Inmueble situado en la ciudad de Medellín, Barrio La Alpujarra, con área privada de 26.20 metros cuadrados constuidos , destinado para usos comerciales y/o industriales, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el Norte, en 5.50 m. con la calle 35; Por el Oriente, en 4.20 metros parte con el local #53-03. Cl.35. y parte con el local #34-93. Crr.53 de éste edificio; Por el Sur, en 6.73 m. con el local # 34-93 de ésta mismo edificio; Por el Occidente, en 4.70 metros parte con escalas que ascien den al local No. 53-11 de éste edificio y parte con propiedad del señor David Carvajal; Por el Nadir, en 26.20 metros cua drados construidos con parte del lote donde está construido el edificio; y por el Cenit, en 26.20 metros cuadrados con losa de dominio común que lo separa del local No.53-11 de éste mis mo edificio . Consta de : Local, WC. - - - - -

SEGUNDO PISO.- Lo integran los siguientes locales: Carrera 53 #s: 34-29/41. y Calle 35 # 53-11. - ALINDERADOS ASI: - - -

7) LOCAL NUMERO 34-29.- DE la Carrera 53.- Inmueble situado en la ciudad de Medellín, Barrio La Alpujarra, con un área -- construida privada de: 99.54 metros cuadrados; destinado para usos comerciales y/o industriales, cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el Oriente, en 7.70 metros con la Carre ra 53; Por el Sur, en 12.60 metros con el local No.34-23 con tigüo a éste edificio; Por el Occidente, en 7.70 metros con propiedad del señor David Carvajal; Por el Norte, en 12.60 me tros con el local No.34-41 segundo piso de éste edificio; Por el Nadir, con losa de dominio común que lo separa del local No.34-37 Primer piso de éste edificio; y Por el Cenit, con lo sa de dominio común que lo separa de la Terraza de éste edifi cio y que le sirve de techo a todo el edificio.- Escalas de acceso por la Carrera 53.- Consta de: Local y WC. - - - - -



Viene de la hoja No. 3372256.

* 8) LOCAL Número: 34-41. - De la Carrera 53.
Inmueble situado en la ciudad de Medellín,
Barrio La ALPUJARRA, con un área de 99.56
metros cuadrados construidos, destinado
a usos comerciales y/o industriales, cu-

yos linderos particulares son los siguientes: Por el Oriente
en 7.70 metros con la carrera 53; Por el Sur, en 12.60 metros
con el local No. 34-29 de éste edificio (segundo piso); Por -
el Occidente, en 7.70 metros con propiedad del señor David -
Carvajal; Por el Norte, en 12.60 metros con el local No. 53-11
Calle 35 de éste edificio; Por el Nadir, con losa de dominio
común que lo separa del local No. 34-45 primer piso de este e-
dificio; y por el Cenit, con losa de dominio común que lo se-
para de la Terraza de éste edificio y que le sirve de techo
a todo el edificio.- Consta de: Local, WC. - - - - -

* 9) LOCAL NUMERO 53-11. - De la Calle 35.- Inmueble situado en
la ciudad de Medellín, Barrio LA ALPUJARRA, con un área de -
187.58 metros cuadrados construidos, destinado para usos co-
merciales y/o industriales, cuyos linderos son los siguientes:
Por el Norte, en 12.60 metros con la calle 35; Por el Oriente
, en 9.35 metros con la carrera 53 (ochave-esquina); Por el -
Sur, en 12.60 metros con el local No. 34-41 segundo piso de -
éste edificio; Por el Occidente, en 9.35 metros con propiedad
del señor David Carvajal; Por el Nadir, con losa de dominio -
común que lo separa de los locales del primer piso Nros: 34-53
/34-93; 53-03, 53-07 de éste edificio; Por el Cenit, con losa
de dominio común que lo separa de la terraza de éste edificio
y que sirve de techo a todo el edificio.- Entrada por la calle
35.- Consta de: local, oficina, 2 WC. - - - - -

NOTA. + Por el local No. 53-11 de la Calle 35 se asciende a la
TERRAZA del edificio, la cual se describe así: - - - - -

TERCER PISO. - Terraza del local # 53-11 Calle 35. - - - - -

NOTARIA TRECE

Modelo para uso exclusivo de copias de cartones públicos, certificados y documentos del archivo material

REPUBLICA DE COLOMBIA



10) TERRAZA. - Tiene su acceso por la puerta No. 53-11 de la calle 35.- Destinada a Ampliación y Reforma del Tercer piso del Edificio. Inmueble situado en la ciudad de Medellín, Barrio Alpujarra, con un área libre de 308.86 metros cuadrados, sin construír, son sus linderos: Por el Norte, en 12.60 metros con la calle 35; Por el Oriente, en 27.65 metros con la Carrera 53;- Por el Sur, en 12.60 metros con el local No.34-23 contiguo a éste edificio; Por el Occidente, en 27.65 metros con propiedad del señor David Carvajal (LOCAL No. 53-15 contiguo a éste edificio); Por el Nadir, con losa de cominio común que lo separa de los locales Nros: 34-29, 34-41 y 53-11 de éste edificio; y por el Cenit, con aire libre. - Consta de Escalas de acceso, cuarto útil, oficina, y la terraza propiamente dicha. - - - -

PARAGRAFO. - El dominio privado o particular comprende y se ejerce sobre los bienes que a continuación se especifican y detallan en cada uno de los locales, la superficie comprendidas dentro de los planos correspondientes a cada uno de ellos el, revestimiento de la baldosa y cemento y otros materiales que lleguen a estar provistos los pisos de cada uno de los locales, revoques internos de las fachadas y muros que encierran el área demarcada para cada uno de los inmuebles que acaban de especificarse, como también el techo y cielorazo de la parte correspondiente, los muros divisorios y en toda su integridad, es decir, altura, espesor y longitud, los marcos, bisagras, vidrieras, chapas y accesorios que integran las cerraduras de cada uno de los inmuebles, los muebles sanitarios y los de cocina con todos sus implementos en ellos colocados, las instalaciones propias para los servicios de luz, agua y teléfono con sus zóquetes interruptores, tomacorrientes y canillas; los desagües y demás accesorios instalados dentro de cada uno de los inmuebles, los que constituyen cada uno de ellos una figura geométrica formada por las correspondientes superficies atrás determinadas, el techo o cielorazo que los cubre o imaginaria-



Viene de la hoja No. AA-3372257

mente y los muros, fachadas que circundan el perímetro citado de cada uno de los inmuebles. - - - - -

CAPITULO CUARTO.-

BIENES DE USO COMUN.-

ARTICULO 8o.-Sobre los bienes afectados al uso común, cada propietario tiene derecho en proporción al valor de su apartamento de conformidad a lo dispuesto en el Art. 4o. de la ley 182 de 1.948.-Derachos que son inseparables, uso y goce de su local.- - - - -

ARTICULO 9o.- Unicamente para efectos de la determinación de las cuotas proporcionales a los derechos de todos y cada uno de los propietarios, en relación con los bienes afectos al uso común y al pago de la póliza contra incendio, se establecen los siguientes porcentajes iniciales para cada uno de los inmuebles que integran el edificio así: - - - - -

<u>NOMENCLATURA</u>	<u>AREA PRIVADA</u>	<u>F. DE COPRU.-</u>
LOCAL # 34-37 . Crr.53	96.54 mts.2 Const.	13.29 %
LOCAL # 34-45 . Crr.53	96.54 mts.2 "	13.29 %
LOCAL # 34-53 . Crr.53	55.44 mts.2 "	7.65 %
LOCAL # 34-93 . Crr.53	58.90 mts.2 "	8.11 %
LOCAL # 53-03 . Calle 35	5.64 mts.2 "	- 0.79 %
LOCAL # 53-07 . Calle 35	26.20 mts.2 "	3.61 %
LOCAL # 34-29 . Carr.53	99.54 mts.2 "	13.71 %
LOCAL # 34-41 . Crr. 53	99.54 mts.2 "	13.71 %
LOCAL # 53-11 . Calle 35	187.58 mts.2 "	25.84 %
TOTAL	725.92 mts.2 "	100 % - -

TERRAZA.# 53-11 Calle 35. 308.86 mts.2.-futura Construcción

Los porcentajes relacionados en este artículo se consideran, para todos los actos y relaciones, siempre de los bienes y - servicios reputados comunes del edificio sometido al régimen

Se certifica para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, según lo dispone el artículo 10 del Decreto 1.700 de 1990.



bienes y servicios, corresponden como unidad general del edificio, a los bienes y servicios reputados comunes, corresponde como unidad general del edificio, a los bienes exclusivos en los porcentajes indicados atrás. - - - - -

PARAGRAFO.- Son también bienes de dominio particular de la Unidad, la zona de acceso vehicular, y de maniobras vehiculares de la unidad, las zonas de acceso peatonal de la unidad, desde la vía pública, las escaleras y taco de escalas de acceso a pisos superiores, los espacios comunes del edificio, las zonas de andén público, y zonas de retiro. - - - - -

ARTICULO 9o.- Si por cualquier razón los valores o precios comerciales de los bienes particulares, sufren variación en el catastro municipal, tal hecho no alterará los porcentajes señalados para cada uno de los bienes particulares de éste edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, tal hecho podrá ser variado, salvo lo que al respecto convinieren por unanimidad, los copropietarios. - - - - -

ARTICULO 10o.- Se reputan bienes afectos al uso común y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del edificio, los que son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del inmueble y los que permitan a cada uno de los propietarios, el uso y goce de su respectivo inmueble, de acuerdo con las normas legales y lo dispuesto en este reglamento, tales como: - - - - -

a) El andén de peatones desde la Carrera 53 y Calle 35 . - -

b) La zona de calzada de la Carrera 53 y calle 35 . - - - -

c) El lote de terreno con su subsuelo correspondiente, situado en la ciudad de Medellín, alinderado en el PREAMBULO de este reglamento y sobre el cual se levanta el edificio. - - - -

d) Todos los cimientos y fundaciones de la edificación, entendiéndose por- - - - -

- - - - -

- - - - -



tales, todas aquellas obras ejecutadas con cemento, piedra, hierro, etc., de acuerdo con el respectivo plano, el cual se entiende incorporado al presente reglamento. - - - - -

- - - g). - Todas las instalaciones

colocadas en el subsuelo, tales como redes de acueducto, energía y sistemas de desagües. - - - - -

f).- El conjunto de vigas, losas, y columnas vaciadas en concreto que forman la estructura misma de la edificación.- g).- Todos los muros medianeros con las

propiedades vecinas y dentro de los cuales se encuentra encerrado el edificio y los de demarcación y encerramiento de cada uno de los bienes particulares,

incluyendo la fachada.- h).- Las cañas de recepción y bajantes de aguas lluvias. i).- Todas las redes de

distribución e instalación de los servicios de acueducto, energía, y teléfono, hasta la entrada de cada bien

particular.- j).- Todos los bajantes de aguas negras que atraviesan el edificio horizontal y verticalmente.- - -

k).- Todos los sistemas de conducción de energía para el alumbrado de las zonas comunes.- l).- Los vacíos o tacos

de aire en su prolongación de la losa o cobertura de los bienes particulares, de la primera planta, hacia arriba.-

CAPITULO V

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 110. - Tanto los propietarios actuales como sucesores o causahabientes a cualquier título, podrán ejercer sobre éste su bien particular o exclusivo, el derecho de dominio que sobre éstos tienen en toda sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la ley a este tipo de propiedad y las establecidas en este reglamento, las mismas obligaciones tendrán los

CA030610966

Señal notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones, certificados y documentos del archivo notarial

REPUBLICA DE CHILE



estancieros o tenedores, a título diferente al de dueños. -

ARTICULO 12o. - En cuanto a los bienes afectados al uso común, cada propietario podrá servirse libremente de ellos siempre y cuando sean necesarios y los utilice según su destino ordinario, no imida o perturbe el uso legítimo de los otros copropietarios, ni atente contra lo establecido por la ley o las disposiciones de policía o por este reglamento. - - - - -

ARTICULO 13o. - Son obligaciones de todos y cada uno de los propietarios: a). - Dar a la propiedad de dominio privado exclusivo, la destinación específica señalada para cada una de ellas. b).- Contribuir a las expensas necesarias para administración, vigilancia, reparación y conservación de los bienes de dominio privado destinados al uso común y al pago de las primas de seguros sobre el inmueble en forma proporcional a la cuota porcentual para cada bien particular, de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV de este reglamento. c).- Hacer las reparaciones necesarias a la conservación y utilización del bien de dominio exclusivo, si por no hacer en debida oportunidad, estas reparaciones sufre deterioro o merma el valor del edificio o se le expone a peligros o se causen molestias o perjuicios a los demás propietarios, el infractor será responsable de tales omisiones. - - -

d). Permitir la entrada a las áreas de uso privado al administrador o al personal encargado de proyectar, inspeccionar trabajos en beneficio los bienes comunes.-

PARAGRAFO. -Se prohíbe a los propietarios: a). Destinar su bien particular a usos diferentes a los indicados en este reglamento, contrarios a la ley, la moral y las buenas costumbres. b). Utilizar por si o por medio de otras personas sus respectivos bienes particulares, de tal forma que perturben el sosiego de los demás propietarios u



ocupantes, quedando expresamente prohibido, el uso inmoderado de radio, instalación de máquinas, equipos industriales o similares, dar o recibir clase de música o de canto, permitir la permanencia de personas de

dudosa reputación moral y todas aquellas actividades contrarias a la tranquilidad, moralidad y buen nombre edificio. c).- Introducir o almacenar en los bienes particulares sustancias húmedas, corrosivas o inflamables o infectas, que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes y aquellas que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios. d).- Acometer obras que comprometan la seguridad y solidez del edificio o disminuyan la luz y el aire de otras partes del edificio, sin la autorización del respectivo propietario. e).- Introducir las modificaciones en las partes externas de la fachada y pintar las paredes exteriores del bien particular, en forma que no concuerde con el conjunto. f).- Sostener en las paredes, pisos o techos de la propiedad común, cargas o pesos excesivos, introducir o hacer cavidades en los mismos, fijar en las divisiones clavos o soportes que puedan perjudicar la propiedad vecina y ejecutar cualquier acto que antente contra la solidez de cualquier parte del edificio. - - - - -

CAPITULO VI CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 14o.- Las expensas que se causen en la conservación, reparación y administración de los bienes de uso común y las cuotas de seguros sobre el inmueble, deberán ser pagadas por todos los copropietarios en proporción a la cuota porcentual de su respectivo bien

COB30610967

Para: Inscripción, cancelación de copias de: escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial.



particular. con base en las cuotas señaladas en este
reglamento. - - - - -
ARTICULO 15o.- Las cuotas por impuestos correspondientes
a cada bien particular y demás serán de cargo del
respectivo propietario como si se tratara de predios
ajustados de conformidad con el Art.5o. de la ley 182 de
1940. - - - - -
ARTICULO 16.- La administración, conservación y
reparación de los bienes de propiedad y uso común están a
cargo de la asamblea de propietarios. - - - - -
ARTICULO 17o. - La asamblea de propietarios estara
formada por la persona o personas que sean dueños de los
bienes particulares que conforman en el edificio,
quienes actuarán en ella directamente o por medio de
mandatario debidamente autorizado y acreditado. - - - - -
ARTICULO 18o.- Cuando el dominio de una unidad particular
se encuentre a nombre de varias personas, por ser
condueños o en comunidad por causa de sucesión, si ésta
no tiene representante legal o porque en cualquier forma
estuviere desmembrado dicho derecho, los interesados
estarán obligados a designar una sola persona que lo
represente en sus derechos ante la asamblea de
copropietarios. - - - - -
ARTICULO 19o. - La asamblea de copropietarios se reunirá
ordinariamente una vez al año, en enero, o en el día en
fuere señalado por los copropietarios previa citación por
escrito, si no fuere convocada en dicho mes, ella podrá
reunirse en el primer día hábil del mes siguiente. o el
día que a bien tengan; las decisiones serán obligatorias
para todos los copropietarios hayan concurrido o no. - - -
P A R A G R A F O.- Las sesiones de la asamblea de
propietarios se efectuarán en la ciudad en la dirección
del mismo edificio, o en el que se indique en la

69

AA

3372234

Viene de la hoja N.º AA-3372234

convocatoria. - - - - -

ARTICULO 20. - Cada propietario

en la asamblea por cada unidad

porcentual asignada en su bien

particular o bien particular o

exclusivo dominio en este reglamento,

un voto. - - - - -

CAPITULO VII

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 21o.- Son funciones de la asamblea de

copropietarios: a). Aprobar los presupuestos de gastos

ordinarios de administración y conservación de los bienes

de propiedad común y las expensas necesarias para

asegurar la permanente utilización del edificio y

distribuir el monto de dichos gastos entre los

propietarios en proporción a la respectiva cuota de sus

bienes de propiedad particular. - b). - Acordar la

ejecución de obras que tengan por objeto mejoras útiles o

que impliquen una sensible alteración en el uso de los

bienes comunes. - c). - Acordar la construcción parcial o

total del edificio en los casos en que conforme a lo

dispuesto por el artículo 15 de la ley 182 de 1948, sea

procedente, distribuir en consecuencia entre los

propietarios el valor de la obra. - d). - Modificar,

ampliar y sustituir el presente reglamento, disponer de

una administración conjunta de los propietarios en forma

permanente, viniendo de esta manera a integrar ellos una

junta directiva, que sustituya la necesidad de

administrar sin perjuicio de que se puedan crear los

cargos necesarios para la adecuada administración del

edificio y establecer sus asignaciones. - e). - Ejercer

todas las demás atribuciones que puedan corresponderle de

acuerdo con la ley y el presente reglamento. - - - - -



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

REPUBLICA DE COLOMBIA



ARTICULO 22o. - De todo lo tratado y decidido en cada una de las reuniones de la asamblea de copropietarios se dejará constancia en un libro de actas. El acta será aprobada antes de finalizar la reunión y firmada por cada propietario. - - - - -
CAPITULO VIII
DISPOSICIONES FINALES
ARTICULO 23o. - Ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y los demás bienes comunes del edificio, mientras exista el Edificio. - - - - -
ARTICULO 24o. - La división podrá ser solicitada en caso de destrucción total del edificio o que su deterioro alcance una proporción de conformidad el Art.938 del Código Civil. - - - - -
ARTICULO 25o. - Si el deterioro no fuere de tal gravedad, los propietarios están obligados a reconstruir el edificio de conformidad con lo dispuesto en el Art.13 de la ley 162 de 1948. - - - - -
ARTICULO 26o. - La indemnización proveniente del seguro quedará en primer término afectada a la construcción del edificio, en los casos en que tal reconstrucción sea procedente. El importe de los seguros se distribuirá proporcionalmente al derecho exclusivo de cada propietario. - - - - -
ARTICULO 27o. - Si el propietario dispusiere de la nuda propiedad de su bien particular, las obligaciones correlativas en la administración, corresponderán al titular del usufructo, sin perjuicio de que éste pueda dejarlas en responsabilidad y a cargo del nudo propietario. - - - - -
PROYECTO DE DIVISION DEL EDIFICIO
El edificio localizado como figura en el literal a) del preámbulo de este reglamento, para efectos de la división

70

AA

3371348

332225

Viene de la hoja No. AA



se determina así: un edificio de tres (3) plantas, con un apartamento en la primera planta, la losa que lo cubre, un apartamento en la segunda planta, la losa que lo cubre, un apartamento en la tercera planta, y la

cubierta general del edificio. - - - - -

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO

El edificio como se indica en el preámbulo de este reglamento por su ubicación, sus especificaciones generales y principales son: bases, cimientos y resistencia de muros, aptas para el edificio relacionado, losas de ferroconcreto, muros de adobe y estructura diseñada técnicamente bajo planos aprobados por las autoridades competentes para el edificio relacionado a los fines en cada caso mencionados. Puertas y closet en madera de primera calidad, cerraduras, chapas, aptas para cada uso y con suficiente seguridad, artefactos eléctricos propios a su uso, artefactos para baño, pocetas, cocina de primera calidad, poseen servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, teléfono suministrados por las Empresas Públicas Municipales y conducidas en tubería especial para su uso y destino. - Muros cubiertos con mortero, estuco y pintura, algunos de ellos forrados con baldosin. Pisos en baldosa. - - - - -

CONDICIONES SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

Seguridad: Bases, cimientos, fundaciones, estructura, diseñada para el edificio relacionado, bajo cálculos y planos aprobados, resistencia de muros que dan suficiente seguridad, chapas, cerraduras, puertas, ventanas con materiales de primera calidad, por consiguiente dan suficiente seguridad. - - - - -

Salubridad: vacios, tacos, buitrones, ventanas, puertas,

Importe notificado para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificados y documentos del archivo notarial



con dimensiones normales. existe suficiente luz y aire en todas partes del edificio. Dotados de agua potable suministrada por el acueducto municipal y conducida por tubería especial para tal fin. - - - - -
Leída por los comparecientes fué aprobada y firman por ante el suscrito Notario que dá fé.- Se extendió en las hojas Nros: AA-3372253/54/55/56/57/264/249/250/251/71345.- Derechos Notariales \$ 10.570.00 Dto. 7013/95.- Se advirtió al Registro Los otorgantes implantaron la huella del dedo índice derecho
NOTA.- La Terraza es bien de dominio particular por estar en la actualidad en afre; con proyecto de construcción en el futuro.- Por lo tanto no tiene cuota porcentual.

Gerardo Gómez Villa

GERARDO GOMEZ VILLA c.c.# 8'297.409 de Medellín. -

Luz Estella Hincapié de Gómez

LUZ ESTELLA HINCAPIE DE GOMEZ c.c.# 32.494.987 de Medellín.

ACLARADA	
POR ESCRITURA	
No.	2114
DEL	12 Agosto 1996
NOTARIO	13



GERARDO CESAR ACOSTA R.
NOTARIO TRECE
MEDELLIN COLOMBIA

NOTARIA TRECE (13) DE MEDELLIN

C. R. *Segunda* copia tomada del original de la escritura
apuesta número *0444* de fecha *21 Feb 1996*
en el protocolo de la notaria trece (13)
de Medellín y consta de *Diez (10)* hojas útiles
de las cuales *1 Interesado*
del *5 AGO 1996*



344

AA 11476907

174
AGO 1998

ACLARACION DE LA ESCRITURA NUMERO
447 DEL 21 DE FEBRERO DE 1.996 DE ESTA
MISMA NOTARIA. - - - - -
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -
EDIFICIO GOMEZ HINCAPIE. CRR. 53 X
CLL.35-LA ALPUJARRA. - - - - -

J.D.S - - - - -

ESCRITURA NUMERO: DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO . (2.174)

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia,
República de Colombia, a Doce (12) de Agosto - - - - -

de Mil Novecientos Noventa y Ocho (1.998) al despacho de
la Notaría Trece (13) del Círculo de Medellín, cuyo

Titular es el Doctor: MARIO CESAR ACOSTA OSORNO - - -

Comparecieron los señores: GERARDO GOMEZ VILLA Y LUZ

ESTELLA HINCAPIE DE GOMEZ: varón y mujer, mayores de

edad, vecinos de Medellín, identificados con las cédulas

de ciudadanía No.8'297.409 y 32'494.987 expedidas en

Medellín (Ant.), de estado civil casados entre sí, con

sociedad conyugal vigente ; obrando en sus propios

nombres y representación a quienes tengo presentes y

expusieron: - - - - -

PRIMERO.- Que por escritura pública No. 447 de fecha

Veintiuno (21) de Febrero de Mil Novecientos Noventa y

Seis (1.996) de ésta misma Notaría; y con matrículas

inmobiliarias números: 001-0687411 / 12/ 13/ 14/ 15/ 16/

17/ 18/ 19 los comparecientes propietarios sometieron al

Régimen de Propiedad Horizontal un edificio de su

propiedad, situado en la ciudad de Medellín, en el Barrio

La Alpujarra, en la Carrera 53 cruce con la calle 35.

Consistente en un Edificio de Dos (2) plantas ó pisos

donde funcionan varios locales comerciales e

industriales, con plancha impermeabilizada, con un área

total aproximada de 338.05 mts.2. y que linda el edificio

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

LEVATA
CUG 12/58MARIO CESAR ACOSTA OSORNO
NOTARIO PUBLICO
MEDALLON - C.O. C.M.A.

Se dio 15 copia Agosto 13/98

70401211

en general así: Por el Norte, con la Calle 35, Por el
Oriente, con la Carrera 53; Por el Sur, con propiedad del
señor Ezequiel Delgado, y por el Occidente, con propiedad
del señor: David Carvajal. Edificio Calle 35 Nros: 53-
03/07/11 y Carrera 53 Nros: 34-29/34-37/41/45/53/93. - - -
SEGUNDO.- Que por medio de la presente escritura vienen a
Aclarar como en efecto lo hacen la escritura pública
número: Cuatrocientos Cuarenta y Siete (447) del 21 de
Febrero de 1.996 de ésta misma Notaría; en cuanto a que
en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal se incluyó al
LOCAL NUMERO 53-11 de la Calle 35, la TERRAZA del
Edificio; la cual tiene su acceso por el No. 53-11 y que
son escalas de uso común para el local mencionado y para
la terraza; pero no es parte de dicho local; se toma como
un bien de dominio particular ó exclusivo, con los
linderos, cabida y expecificaciones que aparecen en el
Capitulo III-Bienes de dominio particular ó Exclusivo en
dicho Reglamento de Propiedad Horizontal. Por lo
anteriormente dicho la Terraza no pertenece a dicho local
No. 53-11 de la Calle 35; sino que es un bien de dominio
particular ó exclusivo y los propietarios lo tienen para
una Futura Construcción y Reforma del Edificio. - - - - -
Además al final del Reglamento de Propiedad Horizontal en
Proyecto de Division del Edificio por un error
involuntario se dijo que el inmueble (Edificio) está
integrado por Tres (3) apartamentos; cuando en realidad
el edificio está integrado por locales comerciales e
industriales en Primero y Segundo Piso así: - - - - -
Primer Piso: Lo integran los locales comerciales por la
Carrera 53 Nros: 34-37/45/53/93 y Calle 35 Nrs: 53-
03/07.- - - - -
Segundo Piso. Lo integran los siguientes locales: Carrera
53 #s: 34-29/41 y Calle 35 No. 53-11. Tercer Piso. Lo

345-2-

AA 11476908



integra la terraza. Calle 35 No.53-11(Entrada mancomunada para el local No. 53-11 Cl.35 y la Terraza. - - - - CUARTO.-Los inmuebles que integran el edificio se encuentran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Medellín, Zona Sur en los Folios de matrículas inmobiliarias números: 001-0687411/ 12/ 13/ 14/ 15/ 16/ 16/ 18/ 19 en el mismo orden respectivo. - - - - QUINTO.- Los Coeficientes de copropiedad no sufren modificación o variación alguna; estos serán cambiados una vez construida la Terraza del edificio. - - - - - SEXTO.- Que en todo lo demás continúa vigente el Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado en la escritura Pública Número: 447 del 21 de Febrero de 1.996 de ésta misma Notaría. - - - - - Leida por los Comparecientes fué aprobada y firman por ante el suscrito Notario que dá fé.- Se advirtió el registro. Se extendió en las hojas Nros:AA-11476907/6908. Se advirtió el Registro.-Derechos Notariales \$ 8.800.00 resolución número: 0037 del 15 de Enero de 1.998. - - - Nota.- El Edificio tiene la licencia de construcción No. 1.309/71, la cual se encuentra protocolizada en el Reglamento de Propiedad Horizontal con sus respectivos planos arquitectónicos aprobados. - - - - Los otorgantes implantaron la huella del dedo índice derecho. - - - - - OTROSI.- Por medio del presente instrumentos los propietarios del Edificio solicitan al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, Abrir nueva matrícula Inmobiliaria a la TERRAZA del Edificio, cuyos linderos cabida y demás especificaciones aparecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal ya mencionado. - - - - -

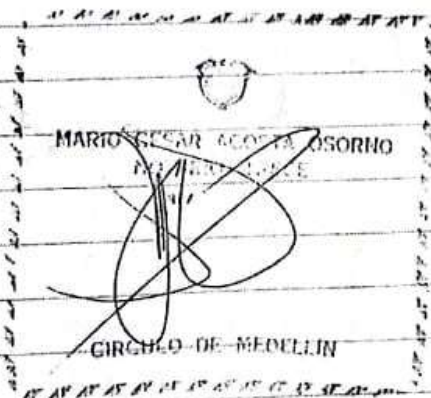
NOTARIO CESAR ACOSTA
NOTARIO TERCERO
SEDE EN - COLOMBIA

Gerardo Gomez Villa
GERARDO GOMEZ VILLA

c.c.# 8'297.409 de Medellin-

Luz Stella Hincapié de Gomez
LUZ ESTELLA HINCAPIE DE GOMEZ.

c.c.# 32'494.987 de Medellín





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220711129161769208

Nro Matrícula: 001-521198

Pagina 1 TURNO: 2022-288236

Impreso el 11 de Julio de 2022 a las 05:47:51 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 27-12-1988 RADICACION: 88-59359 CON: DOCUMENTO DE: 30-11-1988

CODIGO CATASTRAL: AAB0027JXE COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA # 4681, DEL 30-11-88 NOTARIA 13. DE MEDELLIN, LOTE DE TERRENO DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES SITUADO EN LA CIUDAD DE MEDELLIN, EN EL BARRIO LA ALPUJARRA, CON AREA DE 338.05 MTS.2. ENGLOBE DE TRES LOTES. NOMENCLATURA ACTUALIZADA SEGUN ESCRITURA #377 DE 22-02-91 NOTARIA 11. DE MEDELLIN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON, GERARDO GOMEZ VILLA Y LUZ ESTELLA HINCAPIE DE GOMEZ, LOS INMUEBLES ABJETO DE ENGLOBE POR COMPRA A CARMEN JARAMILLO OCHOA DE URIBE, SEGUN ESCRITURA 4681 DEL 30-11-88, DE LA NOTARIA 13. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15-12-88, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-56133., 001-516689. Y 001-516690. ADQUIRIO, CARMEN JARAMILLO OCHOA DE URIBE, EN TRE LOTES O PORCIONES ASI:- UN LOTE POR COMPRA A JOSE EZEQUIEL DELGADO URIBE, SEGUN ESCRITURA 274 DEL 29-01-74 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-02-74, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-56133. ADQUIRIO, JOSE EZEQUIEL DELGADO URIBE, POR COMPRA A CLIMACO VELASQUEZ CORREA, SEGUN ESCRITURA 5550 DEL 30-11-73 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 07-12-73 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-24112. ADQUIRIO, CLIMACO VELASQUEZ CORREA, POR RESOLUCION DE CONTRATO CON ALBERTO SILVIO RESTREPO MACIAS, SEGUN ESCRITURA 3353 DEL 08-08-73 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-09-73, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-24112. ADQUIRIO, ALBERTO SILVIO RESTREPO MAXIAS, POR COMRA A CLIMACO VELASQUEZ MACIAS, SEGUN ESCRITURA 2557 DEL 04-06-70 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18-09-70. EN EL LIBRO 1. IMPARES B, TOMO 10. FOLIO 413, #3743. ACLARADA POR LA ESCRITURA #3353, DEL 08-08-73. DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, EN CUANTO A TITULO DE ADQUISICION Y REGISTRADA EL 12-09-73, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-56133. ADQUIRIO: CLIMACO VELASQUEZ MACIAS, POR ADJUDICACION EN PARTICION CON, EMILIA CORREA DEVELASQUEZ, SEGUN ESCRITURA 2691 DEL 30-06-45 DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-07-45, EN EL LIBRO 1. IMPARES, TOMO 3. FOLIO 395 #3099.- UN LOTE, POR COMPRA A RUBEN LONDO/O CASTA/EDA, SEGUN ESCRITURA 560 DEL 09-03-71. DE LA NOTARIA 1. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14.04.71. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-516689. ADQUIRIO, RUBEN LONDO/O CASTA/EDA, POR COMPRA A, LEONARDO CALLE MOSCOSO, SEGUN ESCRITURA 2149 DEL 27-08-69 DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10-09-69- EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-516689. ADQUIRIO, LEONARDO CALLE MOSCOSO, POR COMPRA A JUAN DE DIOS URIBE M. SEGUN ESCRITURA 3004 DEL 23-09-63. DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10-10-63, EN EL LIBRO 1. PARES A, TOMO 10. FOLIO 26. #3666.- UN LOTE POR COMPRA A EDITH OSSA CHAVARRIAGA DE MORA., GABRIEL VASQUEZ FERNANDEZ Y SANTIAGO CORREA RESTREPO, SEGUN ESCRITURA 702 DEL 30-04-71, REGISTRADA EL 17-08-71 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-516690. ADQUIRIERON, EDITH OSSA CHAVARRIAGA DE MORA, GABRIEL VASQUEZ FERNANDEZ, Y SANTIAGO CORREA RESTREPO, POR COMPRA A TIPOGRAFIA Y PAPELERIA AMISTAD LTDA. JUNTO CON OTROS LOTES, SEGUN ESCRITURA 1978 DEL 10-06-61, DE LA NOTARIA 7. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03-07-61. EN EL LIBRO 1. PARES B, TOMO 4. FOLIO 406, #2415.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 35 53-11

2) CALLE 35 53-7

1) CARRERA 53 . HOY



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220711129161769208

Nro Matrícula: 001-521198

Pagina 2 TURNO: 2022-288236

Impreso el 11 de Julio de 2022 a las 05:47:51 PM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 56133
001 - 516689
001 - 516690

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-12-1988 Radicación: 88-59359

Doc: ESCRITURA 4681 del 30-11-1988 NOTARIA 13. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES ENGLOBE

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

DE: GOMEZ VILLA GERARDO

X

DE: HINCAPIE DE GOMEZ LUZ ESTELLA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-02-1991 Radicación: 91 7495

Doc: ESCRITURA 377 del 22-02-1991 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GOMEZ VILLA GERARDO

X

DE: HINCAPIE DE GOMEZ LUZ STELLA

X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-03-1994 Radicación: 1994-16943

Doc: ESCRITURA 8 del 03-01-1994 NOTARIA 11. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO POPULAR

A: GOMEZ VILLA GERARDO

X

A: HINCAPIE DE GOMEZ LUZ STELLA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-1996 Radicación: 1996-20410

Doc: ESCRITURA 447 del 21-02-1996 NOTARIA 13A. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: GOMEZ VILLA GERARDO DE JESUS DEL SOCORRO

CC# 8297409 X

DE: HINCAPIE VALLEJO LUZ STELLA

CC# 32494987 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220711129161769208

Nro Matrícula: 001-521198

Pagina 3 TURNO: 2022-288236

Impreso el 11 de Julio de 2022 a las 05:47:51 PM

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

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-10-1998 Radicación: 1998-60081

Doc: ESCRITURA 2174 del 12-08-1998 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 905 ACLARACION A LA ESCRITURA 447 DEL 21-02-96 NOTARIA 13 DE MEDELLIN, EN CUANTO A CORREGIR EL PROYECTO DE DIVISION DEL EDIFICIO Y DETERMINAR QUE LA TERRAZA NO HACE PARTE DEL LOCAL #53-11 DE LA CALLE 35.

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

DE: GOMEZ VILLA GERARDO

C.C.8.297.409

DE: HINCAPIE DE GOMEZ, LUZ ESTELLA

C.C.32.494.987

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-08-2000 Radicación: 2000-46141

Doc: OFICIO 1521 del 23-08-2000 JUZGADO 14 C.MPAL. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO. MEDIDA CAUTELAR

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

DE: ARANGO OSORIO MARIO

CC# 75055301

A: GOMEZ VILLA GERARDO

X

A: HINCAPIE DE GOMEZ, LUZ ESTELLA

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 4 -> 687411PRIMER PISO LOCAL NRO. 34-37
- 4 -> 687412PRIMER PISO LOCAL NRO. 34-45
- 4 -> 687413PRIMER PISO LOCAL NRO. 34-53
- 4 -> 687414PRIMER PISO LOCAL NRO. 34-93
- 4 -> 687415PRIMER PISO LOCAL NRO. 53-03
- 4 -> 687416PRIMER PISO LOCAL NRO. 53-07
- 4 -> 687417SEGUNDO PISO LOCAL NRO. 34-29
- 4 -> 687418SEGUNDO PISO LOCAL NRO. 34-41
- 4 -> 687419SEGUNDO PISO LOCAL NRO. 53-11

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220711129161769208

Nro Matrícula: 001-521198

Pagina 4 TURNO: 2022-288236

Impreso el 11 de Julio de 2022 a las 05:47:51 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach

TURNO: 2022-288236

FECHA: 11-07-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

PROMESA DE COMPRAVENTA.

Entre los suscritos a saber: GERARDO GOMEZ VILLA varón, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nr: 8'297.409 expedidas en Medellín (Ant.); obrando en este acto en su propio nombre y representación ; y que en lo sucesivo se denominará simplemente EL PROMITENTE VENDEDOR; de una parte y por la otra el señor: JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ varón, mayor de edad, vecino de Medellín (Ant.), identificado con la cédula de Ciudadanía Nrs: 70'097.315 expedida en Medellín (Ant.); en el presente contrato obra en su propio nombre y representación y que en lo sucesivo se denominará simplemente EL PROMITENTE COMPRADOR; vienen a celebrar el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA contenido en las siguientes cláusula y en lo no previsto en ellas por las leyes colombianas: - - - - -

PRIMERO.-OBJETO.- Que por medio del presente acto EL PROMITENTE VENDEDOR, Promete Transferir a título de Venta en favor del PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga adquirir al mismo título el derecho de propiedad, posesión y dominio que el exponente promitente vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: - -

TERRAZA Tiene su acceso por la puerta No. 53-11 de la Calle 35. Destinada a Ampliación y Reforma del Tercer piso del Edificio. Inmueble situado en la ciudad de Medellín, Barrio Alpujarra, con un área libre de 308.86 metros cuadrados, sin construir, son sus linderos: Por el Norte, en 12.60 metros con la Calle 35; Por el Oriente, en 27.65 metros con la Carrera 53; Por el Sur, en 12.60 metros con el el local No. 34-23 contigüo a éste edificio; Por el Occidente, en 27.65 metros con propiedad del señor David Carvajal (Local No. 53-15 contigüo a este edificio); Por el Nadir, con losa de dominio común que lo

separa de los locales Nros: 34-29, 34-41 y 53-11 de éste edificio; y por el Cenit, con aire libre. Consta de Escalas de Acceso, cuarto útil, oficina y la terraza propiamente dicho. - - - - -

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 001- - - - -

PARAGRAFO. A pesar de la cabida y linderos expresados la promesa de venta con respecto al Inmueble en área y linderos se toma como cuerpo cierto. - - - - -

SEGUNDO. Adquirió EL PROMITENTE VENDEDOR inmueble antes descrito en mayor extensión por compra hecha a la señora CARMEN JARAMILLO OCHOA DE URIBE según escritura número: 4.681 del 30 de Noviembre de 1.988 Notaría Trece (13a) de Medellin; debidamente registrada. Posteriormente por escritura No. 447 del 21-02/96 y Aclarada por la No. 2.174 del 12-08/98 ambas de la Notaría Trece de Medellin, sometio el Edificio al PROPIEDAD HORIZONTAL y su correspondiente aclaración. donde surge la terraza la cual no tiene matrícula inmobiliaria y se desprende de la mayor extensión que es la No. 001-0521198. Comprometiendose el PROMITENTE VENDEDOR a REFORMAR el Reglamento y sanear dicho bien inmueble que se promete vender. - - - - -

TERCERO. Que el precio de la presente Promesa de Venta lo constituye la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS M.L.(\$ 60'000.000.00 que el PROMITENTE COMPRADOR pagará así: a) La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 50'000.000.00) Representados en un vehículo automotor con las siguientes características: Clase de Vehículo Camion. marca Chevrolet, Línea C 70, Modelo 1984. Servicio Particular. Placa OSD 678.-Color Azul y Blanco. Motor No. OSD678. RGDO. Serie No. CM450206. Chasis No. CM4500206. Manifiesto No. 15000209. del mes 10, año 1994. ciudad Bogotá. Licencia No. 0116578. a nombre de: NELSON

7
ORLANDO ARIAS ARROYAVE Y FABIO ALONSO HENAO ARIAS. CON
c.c.# 15'437.645. y 70'725.524. - - - - -

b) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS ML. \$ 5'000.000,00
a la firma del presente contrato, recibidos a
satisfacción y c) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS M.L.
(\$ 5'000.000.00) los cancelará en cuotas de \$ 400.000.00
mensuales, de las cuales la primera la cancelará el día
Dieciseis (16) de Julio del presente año, y así
sucesivamente hasta la cancelación total y respaldadas con
letras de cambio, firmadas por el Comprador en favor del
Vendedor. - - - - -

CUARTO. Garantiza EL PROMITENTE VENDEDOR que lo que
prometen vender se encuentra libre de toda clase de
gravámenes, como censo, hipoteca, embargo judicial,
registro por demanda civil, pleitos pendientes,
condiciones resolutorias y limitaciones de dominio en
general; (Administración) si las hubiere; Patrimonio de
Familia Inembargable, etc. obligándose a salir al
saneamiento de lo vendido en los casos de la ley. - - -

QUINTO.- Que la Entrega real y material del inmueble se
hará a la firma del presente contrato, lo mismo que el
vehículo automotor; con todas sus mejoras y usos,
costumbres y servidumbres activas y pasivas que
legalmente correspondan al inmueble en referencia. sin
reserva ni limitación alguna. - - - - -

SEXTO.- La escritura se hará en la Notaría Trece (13a) de
Medellin, el día Dieciseis (16) de Agosto del año Dos Mil
Cuatro (2004) a las 3P.M. fecha que podra ser antes ó
después de mutuo acuerdo entre las partes y por escrito.

NOTA. El PROMITENTE VENDEDOR se compromete a Reformar el
Reglamento en cuanto a legalizar dicha terraza objeto de
la presente promesa de venta. y posteriormente hacer la
escritura de Venta en favor del PROMITENTE COMPRADOR. - -

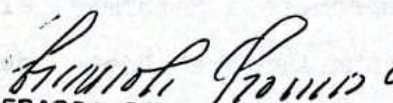
SEPTIMO.- Los gastos que se ocasionen con el

perfeccionamiento de la Venta serán cancelados como lo estipula la ley. o sea notaría y Rentas departamentales por mitades, Retención en la Fuente el Promitente Vendedor y Registro el Promitente Comprador. - - - - - Los gastos del Vehículo para el traspaso en la misma forma por ley. - - - - -

SEPTIMO. Las partes han acordado que en caso de incumplimiento por parte de cualquiera de uno de los contratantes. Dá derecho aquel que hubiere cumplido o estuviere dispuesto a cumplir con sus obligaciones, a exigir al contratante incumplido el equivalente al Ocho por ciento (8%) del precio estipulado; sin necesidad de requerimiento judicial, a título de pena, sin que por ello se extinga la obligación principal y el derecho a exigir la indemnización de perjuicios. Presta Mérito Ejecutivo para hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones. - - - - -

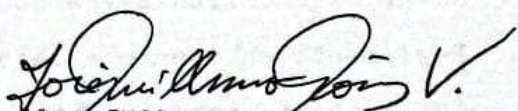
OCTAVO. Cualquier modificación al presente contrato deberá hacerse mediante estipulación por escrito y se tendrá como parte integrante de éste documento. - - - - - Para constancia firmamos en Medellín a los Diez (10) días del mes de Junio del año Dos Mil Cuatro (2004).

VIENE DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA CELEBRADO ENTRE LOS AQUI FIRMANTES. - - - - -


GERARDO GOMEZ VILLA

c.c.# 8.299.409 2

PROMITENTE VENDEDOR


JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ.

c.c.# 70.097.315 1/4

PROMITENTE COMPRADOR.

Viene de Promesa de compra-venta

Ante el NOTARIO TERCERO del Circulo de Medellin,
comparació(eron):

Gerardo de Jesus del Socorro Gomez Vello
Jose Guillermo Gomez Vasquez

Identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía N°(s)
8-997.409 y 10 097.315 ciudad de Medellin

y Libreta Militar N° Distrito N°
y manifestó(aron): Que reconoce(n) como cierto el
contenido de este documento, y que es(son) suya(s)
la(s) firma(s) que aparece(n) en él. • Firma(n) en
constancia.

El contenido del presente documento y que la firma
y la huella que lo suscribe son suyas.

Gerardo Gomez

Jose Guillermo Gomez

Medellin, • 6 JUN. 2004

Autoriza el anterior reconocimiento.





CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VEHICULO AUTOMOTOR

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: MEDELLIN, JUNIO 23 DE 2004

VENDEDOR(ES): JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ - 7009735-460

Nombre e identificación

Nombre e identificación

DIRECCION

CALLE 35 N° 53-11

COMPRADOR (ES):

Nombre e identificación GERARDO GOMEZ VILLA - 8'297.409-460

Nombre e identificación

DOMICILIO CONTRACTUAL: CALLE 35 N° 53-11 (MEDELLIN)

Las partes convienen celebrar el presente contrato de compraventa, que se regirá por las anteriores estipulaciones, las normas legales aplicables a la materia y en especial por las siguientes cláusulas: PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: mediante el presente contrato, EL VENDEDOR transfiere a título de venta y EL COMPRADOR adquiere la propiedad del vehículo automotor que a continuación se identifica:

CLASE	AUTOMOVIL	MARCA	RENAULT 2-18	MODELO	1.982
TIPO DE CARROCERIA		COLOR	BLANCO	MOTOR N°	00005338
CHASIS N°	B0095338	SERIE N°	0441988	PUERTAS	4
CAPACIDAD	Cinco (5) pasajeros				
ACTA O MANIFIESTO N°		CIUDAD		FECHA	
SITIO DE MATRICULA	MEDELLIN	PLACA N°	KB6 203	SERVICIO	particular

SEGUNDA.- PRECIO: Como precio del automotor descrito las partes acuerdan la suma de

CINCO MILLONES DE PESOS 5'000.000 = 1.

TERCERA.- FORMA DE PAGO: EL COMPRADOR se compromete a pagar el precio a que se refiere la cláusula anterior de la siguiente forma: LIBERACION DE 12 (DOCE) letras de cambio por

valor de (\$400.000) cuatrocientos mil pesos cada una - valor total de (\$4.800.000) cuatro millones ochocientos mil pesos más 1 (UNA) letra por (\$200.000) doscientos mil pesos más.

CUARTA.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: EL VENDEDOR hace entrega del vehículo en perfecto estado, libre de

circunstancias que afecte el libre comercio del bien objeto del presente contrato. Inclusive, el VENDEDOR y el COMPRADOR se obligan a realizar las gestiones de trámite ante las autoridades de tránsito dentro de los *diez días hábiles*

diez días siguientes a la firma del presente contrato. QUINTA.- ENTREGA: En la fecha 11, el VENDEDOR hace entrega material en perfecto estado del vehículo objeto del presente contrato al COMPRADOR, con los elementos que constan en inventario firmado por las partes, y este así lo acepta y declara que conoce el estado en que se encuentra el bien objeto de este contrato.

SEXTA.- RESERVA DEL DOMINIO: El VENDEDOR se reserva la propiedad del vehículo identificado en la cláusula primera del presente contrato hasta el momento en que se pague el precio estipulado en su totalidad, de conformidad con el Art. 912 del Código de Comercio.

SEPTIMA.- CLÁUSULA PENAL: Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla una cualquiera de las estipulaciones derivadas de este acto jurídico, la suma de

2.000.000 (dos millones de pesos) salarios mínimos, sin perjuicio de la indemnización a que haya lugar. Las partes acuerdan que los salarios mínimos a tenerse en cuenta son los vigentes a la fecha del incumplimiento.

OCTAVA.- GASTOS: Los gastos que se ocasionen con motivo de la firma de esta compraventa serán cubiertos por ambas partes por mitad.

CLÁUSULAS ADICIONALES

En virtud de la compra del vehículo, el comprador se obliga a pagar el precio de compra en el término de 10 días hábiles siguientes a la firma de este contrato, en la ciudad de Bogotá.

En constancia de lo anterior, los contratantes suscriben este documento ante testigos hábiles, en la ciudad de

Bogotá, el día *veintidós* del mes de *junio* del año *veinticuatro* (2024).

VENDEDOR

COMPRADOR

C.C. No. *40.097.215*
TESTIGO

C.C. No. *2.197.409*
TESTIGO

No.	01/13	LETRA DE CAMBIO		
		(SIN PROTESTO)		
SEÑOR.	Guillermo Gomez Vasquez			Por \$ 400.000 +
EL DIA.	16	DE	Julio	DEL 2004
EN	Medellin	A LA ORDEN DE		
	EXACTOS	Cuatrocientos y nada boquea villa		
PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO 10% MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.				
Ciudad	Medellin	Fecha	Julio 16 del dos mil 2004	Su S.S.

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 4/13 Por \$ 400000

SEÑOR Guillermo Gómez Vazquez

EL DIA 16 DE Octubre DEL 200 4 SE SERVIRÁ USTE PAGAR SOLIDARIAMENTE

EN Medellin A LA ORDEN DE Guillermo Gómez Vazquez

EXACTOS cuatrocientos mil

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A 10 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellin Junio 16 del dos mil cuatro Su S.S.

Ciudad Fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 03/13 Por \$ 400000

SEÑOR Guillermo Gómez Vazquez

EL DIA 16 DE Septiembre DEL 200 4 SE SERVIRÁ USTE PAGAR SOLIDARIAMENTE

EN Medellin A LA ORDEN DE Guillermo Gómez Vazquez

EXACTOS cuatrocientos mil

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A 10 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellin Junio 16 del dos mil cuatro Su S.S.

Ciudad Fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 02/13 Por \$ 400000

SEÑOR Guillermo Gómez Vazquez

EL DIA 16 DE Agosto DEL 200 4 SE SERVIRÁ USTE PAGAR SOLIDARIAMENTE

EN Medellin A LA ORDEN DE Guillermo Gómez Vazquez

EXACTOS cuatrocientos mil

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A 10 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellin Junio 16 del dos mil cuatro Su S.S.

Ciudad Fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 7/13 Por \$ 400000

SEÑOR Guillermo Gómez Vázquez

EL DIA 16 DE Julio DEL 2004 SE SERVIRÁ UN PAGO SOLIDARIAMENTE

EN Medellín A LA ORDEN de Guillermo Gómez Vázquez

EXACTOS cuatrocientos mil pesos

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A ... 0 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellín Julio 16 del dos mil cuatro Su S.S.

Ciudad fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 6/13 Por \$ 400000

SEÑOR Guillermo Gómez Vázquez

EL DIA 16 DE Diciembre DEL 2004 SE SERVIRÁ UN PAGO SOLIDARIAMENTE

EN Medellín A LA ORDEN de Guillermo Gómez Vázquez

EXACTOS cuatrocientos mil pesos

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A ... 0 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellín Julio 16 del dos mil cuatro Su S.S.

Ciudad fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 5/13 Por \$ 400000

SEÑOR Guillermo Gómez Vázquez

EL DIA 16 DE Noviembre DEL 2004 SE SERVIRÁ UN PAGO SOLIDARIAMENTE

EN Medellín A LA ORDEN de Guillermo Gómez Vázquez

EXACTOS cuatrocientos mil pesos

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A ... 0 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellín Julio 16 del dos mil cuatro Su S.S.

Ciudad fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 10/13 PESOS 400.000

SEÑOR. Guillermo Gómez Vázquez

EL DIA. 16 DE Abril DEL 2005 SE SERVIRÁ USUFRUO SOLIDARIAMENTE

EN Medellín A LA O^{ra} do de la tarde

EXACTOS cuatrocientos pesos

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A ... 10 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellín junio 16 del dos mil cuatro Su S.S. [Signature]

Ciudad Fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 9/13 PESOS 400.000

SEÑOR. Guillermo Gómez Vázquez

EL DIA. 16 DE Mayo DEL 2005 SE SERVIRÁ USUFRUO SOLIDARIAMENTE

EN Medellín A LA O^{ra} do de la tarde

EXACTOS cuatrocientos pesos

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A ... 10 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellín junio 16 del dos mil cuatro Su S.S. [Signature]

Ciudad Fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 8/13 PESOS 400.000

SEÑOR. Guillermo Gómez Vázquez

EL DIA. 16 DE FEB. DEL 2005 SE SERVIRÁ USUFRUO SOLIDARIAMENTE

EN Medellín A LA O^{ra} do de la tarde

EXACTOS cuatrocientos pesos

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO A ... 10 MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellín junio 16 del dos mil cuatro Su S.S. [Signature]

Ciudad Fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 13/13 por \$ 200.000

SEÑOR. Guillermo Gomez Vasquez

EL DIA. 16 DE Julio DEL 2005 SE SERVIRA USTED PAGAR SOLIDARIAMENTE

EN Medellin A LA ORDEN DE Ando Gomez Villa

EXACTOS Docientos mil

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO. 10% MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellin Junio 16 del dos mil cuatro Su S.S. [Signature]

Ciudad Fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 12/13 por \$ 400.000

SEÑOR. Guillermo Gomez Vasquez

EL DIA. 16 DE Julio DEL 2005 SE SERVIRA USTED PAGAR SOLIDARIAMENTE

EN Medellin A LA ORDEN DE Ando Gomez Villa

EXACTOS cuatrocientos mil

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO. 10% MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellin Junio 16 del dos mil cuatro Su S.S. [Signature]

Ciudad Fecha

LETRA DE CAMBIO
(SIN PROTESTO)

No. 11/13 por \$ 400.000

SEÑOR. Guillermo Gomez Vasquez

EL DIA. 16 DE Mayo DEL 2005 SE SERVIRA USTED PAGAR SOLIDARIAMENTE

EN Medellin A LA ORDEN DE Ando Gomez Villa

EXACTOS cuatrocientos mil

PESOS MONEDA LEGAL, MAS INTERESES POR RETARDO. 10% MENSUAL. TODAS LAS PARTES DE ESTA LETRA QUEDAN OBLIGADAS SOLIDARIAMENTE Y RENUNCIAN A LA PRESENTACION PARA LA ACEPTACION Y EL PAGO A LOS AVISOS DE RECHAZO.

Medellin Junio 16 del dos mil cuatro Su S.S. [Signature]

Ciudad Fecha



CITese: 20060100009840ACE

**CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA PERSONERÍA DE MEDELLÍN
ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO**

(Resolución 550 del 3 de Abril de 2003, emanada del Ministerio del Interior y de Justicia.)

NEGOCIO Nro.12879-2005

En la ciudad de Medellín, siendo las 2:30 P.M. del día jueves 16 de Febrero de 2006, en el centro de Conciliación de la Personería de Medellín, ubicada en el Piso 11 de la calle 44 Nro. 52-165, NORMA VALLEJO LÓPEZ, C.C. 42'984.879 de Medellín, Abogada Asesora y adscrita al Centro de Conciliación, obrando en mi calidad de Conciliadora, conforme a las facultades conferidas por la Ley 640 de 2001, previa citación, que las partes amablemente aceptaron, se llegó al siguiente Acuerdo Conciliatorio:

COMPARECIENTES:

- 1.- El señor JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ, mayor de edad, identificado con C.C. 70'097.315 de Medellín (Ant), domiciliado y residente en la calle 35 N° 53-11 de Medellín (Ant), teléfono: 232-09-86, quien comparece en su calidad de interesado Citante,
- 2.- El Doctor JUAN FERNANDO RAMIREZ VILLAMIZAR, mayor de edad, identificado con C.C. 98'588.527 de Bello (Ant), T.P. 130451 del C.S.J., con oficina en la calle 51 A N° 49- 79, teléfonos: 293-59-25 Ó 511-70-14, quien comparece en su condición de apoderado del convocante a quien se le reconoce personería para actuar en los términos del poder conferido,
- 3.- El Doctor DIEGO ANDRES ARBELAEZ ZULUAGA, mayor de edad, identificado con C.C. 71'659.350 de Medellín (Ant), T.P. 53089 del C.S.J., con oficina en la carrera 70 N° 47-26, teléfono: 260-13-76, quien comparece en su condición de apoderado judicial del convocado, señor GERARDO GOMEZ VILLA, se le reconoce poder para actuar en los términos del poder conferido, con presentación ante la Notaria 13 del Circuito de Medellín, ante el delicado estado de salud del citado según constancia médica anexa y
- 4.- La señora LUZ STELLA HINCAPIE VALLEJO, mayor de edad, identificada con C.C. 32'494.987 de Medellín (Ant), cónyuge del convocado GERARDO GOMEZ VILLA, residente en la Circular 4 N° 66 B 91, San Joaquín Medellín, teléfono: 230-93-49, comparece en su condición de enterante y cónyuge del citado GERARDO GOMEZ VILLA.

Los comparecientes reconocen que su asistencia a la diligencia ha sido voluntaria y libre de presiones.

A continuación la Conciliadora declara instalada la Audiencia y procede a ilustrar a los interesados sobre el objeto, alcance y límites de la conciliación y

NVALLEJO

Calle 44 N° 52-165 Oficina 1101 Computador: 384 99 99 Fax:3811847
www.personeriamedellin.gov.co E-mail: personer@epm.net.co





los invita a exponer sus formas de arreglo o forma de solucionar sus diferencias, previa relación sucinta de los hechos y pretensiones del interesado citante:

HECHOS

Mediante petición del 1 de Diciembre de 2005, presentó el Doctor JUAN FERNANDO RAMIREZ VILLAMIZAR, como apoderado del señor JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ, solicitud para celebrar Audiencia de Conciliación Extrajudicial en derecho, con el ciudadano GERARDO GOMEZ VILLA; cuyo objeto es llegar a un acuerdo sobre el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado entre su representado y el citado, firmado en la notaría Tercera del Circulo de Medellín. A la solicitud se anexan copias del contrato de compraventa, letras de cambio y otros.

PRETENSIONES DEL CITANTE O SOLICITANTE

El objeto es llegar a un acuerdo sobre el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado entre su representado y el citado, firmado en la notaría Tercera del Circulo de Medellín

CONSIDERACIONES

1.- Este Centro de Conciliación fue creado de conformidad con el artículo 66 de la ley 23 de 1991 modificado por el artículo 10 de la ley 640 de 2001 y autorizado por Resolución 550 del 3 de Abril de 2003 del Ministerio de Justicia, para adelantar conciliaciones extrajudiciales en las Materias que permita la ley. Igualmente la suscrita Abogada Asesora es Conciliadora en ejercicio y está debidamente autorizada por el ministerio de Justicia mediante certificación del 30 de Enero de 2003.

2.- Una vez escuchadas las partes y analizadas y discutidas las propuestas presentadas por ellas y para que surtan los efectos previstos por los artículos 35 y subsiguientes de la Ley 640 de 2.001, se ha llegado a un acuerdo conciliatorio que hace tránsito a COSA JUZGADA Y PRESTA MERITO EJECUTIVO en los siguientes términos:

ACUERDO CONCILIATORIO

Entre el señor JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ y el Doctor DIEGO ANDRES ARBELAEZ ZULUAGA, apoderado del convocado GERARDO GOMEZ VILLA, se ha llegado al siguiente acuerdo conciliatorio:

PRIMERO: Que el señor JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ, continuará ejerciendo la posesión sobre el inmueble de la calle 35 N° 53-11, apartamento 301, como lo viene haciendo desde el día en que se firmó la promesa del contrato de compraventa, es decir, el día 10 de Junio del año 2004, aclarando que el señor GOMEZ VASQUEZ ha venido ejerciendo posesión desde el mes de Enero del año 2001. Cuyos linderos son: Por el norte, en 12.60 metros con

NVALLE:JO

Calle 44 N° 52-165 Oficina 1101 Conmutador: 384 99 99 Fax:3811847
www.personeria-de-medellin.gov.co E-mail: personeria@epm.net.co





Calle 44 N° 52-165 Oficina 1101 Conmutador: 384 99 99 Fax: 381 1847
WWW.PERSONERIAMEDALLIN.ES E-mail: personer@epm.net.co


JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ.
C.C. 70'097.315 de Medellín (Ant)
Convocante.

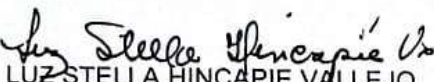




Calle 44 No 52-165 Oficina 1101 Comutador: 384 99 99 Fax: 3811847
www.personeriamedellin.gov.co E-mail: personer@epm.net.co


DR. JUAN FERNANDO RAMIREZ VILLAMIZAR.
C.C. 98'588.527 de Bello (Ant)
T.P. 130451 del C.S.J.
Apoderado del convocante.


DR. DIEGO ANDRES ARBELAEZ ZULUAGA.
C.C. 71'659.350 de Medellin (Ant)
T.P. 53089 del C.S.J.
Apoderado del convocado.


LUZ STELLA HINCAPIE VALLEJO
C.C. 32'494.987 de Medellin (Ant)
Enterante y cónyuge del convocado GERARDO GOMEZ VILLA.


NORMA VALLEJO LÓPEZ
Abogada Asesora
C.C. Nro. 42'984.879 Expedida en Medellin

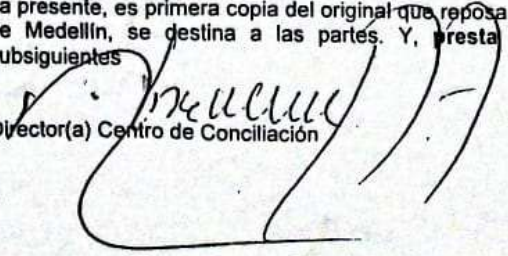
CONSTANCIA DE REGISTRO

El suscrito(a) Director(a) del Centro de Conciliación Extrajudicial de la Personería de Medellín, hace CONSTAR:

Que el nombre del centro de conciliación es: **PERSONERIA DE MEDELLIN**; el Código del Centro de Conciliación es: **15 05001 3 151**; el Código del conciliador es: **034-42984879**; el número del registro de la presenta acta es: **01962**; tiene como fecha del registro **16 Febrero 2006**; y se radicó en el libro de registro: **1** del año **2006**


ALDEMAR PÉREZ ARROYAVE
Director del Centro de Conciliación

La presente, es primera copia del original que reposa en el Centro de Conciliación de la Personería de Medellín, se destina a las partes. Y, presta mérito ejecutivo para los fines y efectos subsiguientes


Director(a) Centro de Conciliación

NVALLEJO





Personería
de Medellín
vive tus derechos

CITese: 20060100012257OFE

CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA PERSONERÍA DE MEDELLÍN

VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES

NEGOCIO Nro. 12879-2005

16 DE FEBRERO DE 2006

La secretaria del Centro de Conciliación de la Personería de Medellín, manifiesta que recibió de la Abogada Asesora Norma Vallejo López, quien es Conciliadora adscrita a este Centro de Conciliación los siguientes documentos: Los antecedentes del trámite Conciliatorio los cuales constan de 22 folios y tres actas de Conciliación, cada una con 4 folios, las cuales tiene como destino una (1) para el archivo y dos (2) para cada una de las partes.

De igual manera expreso que el Acta de Conciliación cumple con los requisitos señalados en el artículo 1 de la ley 640 de 2001, razón por la cual se procede a su registro en el libro radicator de Actas de Conciliación.

Vilma Soledad Gaviria 12
Vilma Soledad Gaviria Ramírez
Secretaria

Calle 44 N° 52-165 Oficina 1101 Comutador: 384 99 99 Fax:3811847
www.personeriamedellin.gov.co E-mail: personer@epm.net.co





LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. 5-0038390 N.I.T 900401901-0



SOLICITANTE: Patricia Elena Castañeda Bedoya, cédula de ciudadanía Nro. 21.934.238

INMUEBLE: Calle 35 Nro.53-07, Tercer Piso, Barrio Perpetuo Socorro, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.

OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO identificado como aparece al pie de la correspondiente firma y actuando como PERITO AVALUADOR debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. de acuerdo con la **Ley del Avaluador Nro. 1.673 del 19 de julio de 2013**, por medio del presente escrito me permito rendir dictamen pericial del bien inmueble objeto de avalúo.

El día 11 de julio de 2022 se realizó inspección ocular al inmueble ubicado en la zona urbana del Municipio de Medellín, para llevar a cabo la experticia solicitada, con la finalidad de avaluar comercialmente el inmueble materia del dictamen, al igual que delimitar su ubicación, nomenclatura, funcionalidad, área total y destinación.

Cordial saludo,

OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO

Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A. Aval-70096117

AVALUO COMERCIAL

TIPO INMUEBLE

Apartamento en edificación para uso Mixto (Comercial y Residencial),
en zona urbana del Municipio

DIRECCIÓN

Calle 35 Nro. 53-07, Tercer Piso, Barrio Perpetuo Socorro,
Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia

SOLICITADO POR:

Patricia Elena Castañeda Bedoya, cédula de ciudadanía Nro. 21.934.238

CIUDAD Y FECHA

Medellín, julio 16 de 2022

Tabla de contenido

1.	INFORMACION BÁSICA	4
1.1	Tipo de Avalúo	4
1.2	Tipo de Inmueble	4
1.3	Dirección y localización específica	4
1.4	Inspección Ocular	4
1.5	Transporte.....	4
2.	TITULACIÓN	4
2.1	Propietarios.....	4
2.2	Linderos.....	5
2.3	Documentos observados	5
3	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	6
3.1	Barrios y actividades del sector	6
3.2	Vías de acceso y Coordenadas	6
3.3	Perspectivas de valorización.....	7
4.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
4.1	Edad y estado de conservación.....	7
4.2	Forma y topografía	7
5.	POLITICAS DEL AVALÚO	7
6.	METODOLOGÍA VALUATORIA	8
7	RESUMEN DE AVALÚO	8
7.1	Cuadro de áreas y valores comerciales – Método Costo de Reposición.....	8
7.2	Memorias de Cálculo – Método Costo de Reposición -Construcciones	8
7.3	Normas Urbanísticas – Método Residual	9
8	ANEXOS	10

1. INFORMACION BÁSICA



1.1 Tipo de Avalúo

Se efectuó avalúo para determinar el valor comercial considerando las condiciones actuales del mercado para este tipo de inmueble.

1.2 Tipo de Inmueble

Apartamento en edificación para uso mixto, en zona urbana del Municipio.

1.3 Dirección y localización específica

Calle 35 Nro.53-07, Tercer Piso, Barrio Perpetuo Socorro, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.

1.4 Inspección Ocular

Se realizó visita al inmueble el día 11 de julio de 2022 por parte de Oscar Aníbal Osorio Ocampo, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores con el Nro. Aval-70096117.

1.5 Transporte

El transporte es bueno cuenta con rutas de buses que comunican el Centro con los diferentes barrios de la Medellín. Además, está cerca a la Estación Exposiciones del Sistema Metro.

2. TITULACIÓN

2.1 Propietarios

José Guillermo Gómez Vásquez, cédula de ciudadanía 70.097.315 quien lo obtuvo por compra a Gerardo Gómez Villa, cédula de ciudadanía 8.297.409 Según Promesa de Compra-Venta del 16 de junio de 2004.

2.2 Linderos

5

Los Linderos del predio de mayor extensión, están contemplados en la escritura 447 del 21 de febrero de 1996 de la Notaría Trece de Medellín y Mapas de Catastro obtenidos del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, así:

Por el NORTE, con la Calle 35.

Por el ORIENTE, con la Carrera 53.

Por el SUR, con propiedad de Ezequiel Delgado.

Por el OCCIDENTE, con propiedad del señor David Carvajal.



2.3 Documentos observados

- Certificado de Tradición y Libertad, Matrícula Inmobiliaria Nros. 001-521198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur (predio de mayor extensión).
- Escritura 2.174 del 12 de agosto de 1998 de la Notaría Trece de Medellín.
- Escritura 447 del 21 de febrero de 1996 de la Notaría Trece de Medellín.
- Plan de Ordenamiento Territorial CBML Nro. 10120370006.
- Promesa de Compra-Venta firmada el 16 de junio de 2004, entre Gerardo Gómez Villa, cédula de ciudadanía 8.297.409 (Promitente Vendedor) y José Guillermo Gómez Vásquez, cédula de ciudadanía 70.097.315 (Promitente Comprador).

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



3.1 Barrios y actividades del sector

La zona específica en la cual se encuentra localizado el inmueble corresponde al Sur - Occidente de Medellín, donde predominan los usos comercial e industrial.



3.2 Vías de acceso y Coordenadas

Las principales vías de acceso son la carrera 53 y la Calle 35 de la nomenclatura de Medellín y sus coordenadas son:

LONGITUD: 6.237000

LATITUD: -75.575344

3.3 Perspectivas de valorización



Las perspectivas de valorización son buenas. Se encuentra cerca a entidades Gubernamentales, Educativas, de Salud y Religiosas.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1 Edad y estado de conservación

El inmueble fue construido en 2010, es estrato 3 y su estado de conservación es bueno tanto física como estructuralmente.

Apartamento en tercer piso que consta de: sala, comedor, 4 alcobas, 2 baños cabinados en acrílico, cocina sencilla con mesón en aluminio y muebles en madera, corredor, zona de ropas y Terraza.

El piso es en cerámica, muros revocados y pintados, cubierta enteja de barro y tablilla y fachada revocada y pintada.

4.2 Forma y topografía

El inmueble tiene forma regular y el entorno del terreno es de topografía plana.

5. POLITICAS DEL AVALÚO

El valor estimado del bien es el precio más probable que se lograría en una negociación.

Se consultaron las estadísticas propias y de otros evaluadores, además de las empresas inmobiliarias, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

En el avalúo no se tuvo en cuenta aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres activas o pasivas, y en general asuntos de carácter legal.

La finalidad del avalúo es conocer el valor comercial. En tales eventos se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en la siguiente normatividad: Ley 388 de 1997, decreto reglamentario 1420 de 1998 y Resolución 0620 del IGAC, donde se dan las instrucciones y criterios para la elaboración de avalúos.

El presente avalúo tiene una vigencia de 1 año contado a partir del 11 de julio de 2022.

6. METODOLOGÍA VALUATORIA



Para este tipo de inmueble se han utilizado los métodos Costo de Reposición, Residual y Comparativo o de Mercado, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, así:

Artículo 3º. Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 1o. Método Comparativo o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7 RESUMEN DE AVALÚO

7.1 Cuadro de áreas y valores comerciales – Método Costo de Reposición

Descripción	Área en m2	Valor \$/m2	Valor Total
Construcción	195,00	2.325.400	453.453.000
Placa de concreto	339,31	850.000	288.413.500
TOTAL AVALÚO			739.053.000
Setecientos treinta y nueve millones cincuenta y tres mil pesos m.l.c.			

AREA: Las áreas fueron tomadas en el sitio y cotejadas con los documentos aportados, especialmente con el Mapa del POT de Medellín, para dar cumplimiento con la Resolución 620 de 2008.

7.2 Memorias de Cálculo – Método Costo de Reposición -Construcciones

Para el cálculo del valor de las construcciones se utilizó el Método de Costo de Reposición con base en los datos tomados de la Revista Construdata, según la edad y estado de conservación, aplicando índices de depreciación por el Método de Fitto y Corvinni.

Del estudio realizado se estima un valor por metro cuadrado de \$2.325.400 por metro cuadrado, de acuerdo con el siguiente cuadro:

COSTO DE REPOSICIÓN - CONSTRUCCIÓN	
Area Construida Total	195
Valor metro cuadrado Construido - Nuevo	2.557.442
Fuente	Construdata
Fecha Fuente	30/06/2022
Vida Útil	100
Edad	12
Porcentaje de Edad	12,00%
Calificación Estado de Conservación	2
Factor De Depreciación según Tabla	0,0907
Fuente de Depreciación: Fitto y Corvinni	
Valor de Depreciación metro cuadrado	231.960
Valor depreciado metro cuadrado	2.325.482



7.3 Normas Urbanísticas – Método Residual

El Municipio de Medellín tiene clasificado el predio en el Polígono Z3_R_21 Renovación Urbana, con las siguientes normas urbanísticas:

DENSIDAD:	330 viviendas por hectárea, o 400 con venta de derechos de construcción, es decir que, en este último caso, en el predio se pueden construir 13,50 unidades de vivienda y/o Comercio.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN:	80% del Área Neta del lote, en Plataforma (3 primeros pisos) y 60% en torre (del cuarto piso en adelante); es decir que todo proyecto constructivo debe levantarse en un área de 271,40 metros cuadrados.
ALTURA NORMATIVA:	No Aplica, es decir que la altura permitida depende de la Densidad Habitacional y los Índices de Construcción y Ocupación.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:	3 y 4,5 con venta de derechos de construcción, es decir que, en este último caso, en el predio se pueden construir 1.526,90 metros cuadrados en locales, oficinas, bodegas o viviendas.
MIXTURA:	Áreas de Alta Mixtura. Se puede construir todo para uso comercial o residencial.

1. Certificado de Tradición y Libertad, Matrícula Inmobiliaria Nros. 001-521198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur (predio de mayor extensión).
2. Escritura 2.174 del 12 de agosto de 1998 de la Notaría Trece de Medellín.
3. Escritura 447 del 21 de febrero de 1996 de la Notaría Trece de Medellín.
4. Plan de Ordenamiento Territorial CBML Nro. 10120370006.
5. Promesa de Compra-Venta firmada por Gerardo Gómez Villa, cédula de ciudadanía 8.297.409 (Promitente Vendedor) y José Guillermo Gómez Vásquez, cédula de ciudadanía 70.097.315 (Promitente Comprador)
6. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
7. Certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. 3050 – Fedelonjas
8. Carnet de La Lonja de Colombia 2306-6117
9. Certificado del Colegio nacional de Avaluadores
10. Fotos



OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO

C.C. 70.096.117. Celular 3154348547

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval-70096117









PIN de validación: aa580edd



Oficina RAA.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70096117, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70096117.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
02 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0020, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1253, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CR 51 51-47 LCL 3175 PASAJE VERACRUZ



PIN de Validación: ae580a9d



<http://www.raa.org.co>



Teléfono: 3154348547

Correo Electrónico: osorio.oscaranibal@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70096117.

El(la) señor(a) OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae580a9d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



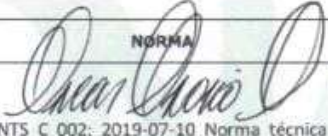
EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

OSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO
C.C. 70.096.117

R.N.A 3050

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	 NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/01/2022

*Fecha de actualización : -

Fecha de renovación : -

Fecha de vencimiento : 31/12/2025

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 08

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
Organismo Nacional de Acreditación
150/IEC 17024:2012
14-DCP-098

**LONJA DE COLOMBIA**
APOYO EMPRESARIAL
P.J. 50038590 - NIT. 900404500-0

OSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO
C.C. 70.096.117

ERA: ANA / CATEGORIAS: 1 / RAA 70096117
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL



Afiliación N° 2306-6117
VALIDO HASTA MAYO DE 2022



Este documento es personal e
intransferible y lo acredita como miembro
de la LONJA DE COLOMBIA.
En caso de pérdida o hurto favor
comunicarse al siguiente
teléfono

PBX: 8 41 84 00 Cel. 3043303985
web: lonjadecolombia.es.tl
Cra. 60 Mo. 92-36
Bogotá - Colombia



CORPORACIÓN

COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

CERTIFICA A:

ÓSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO

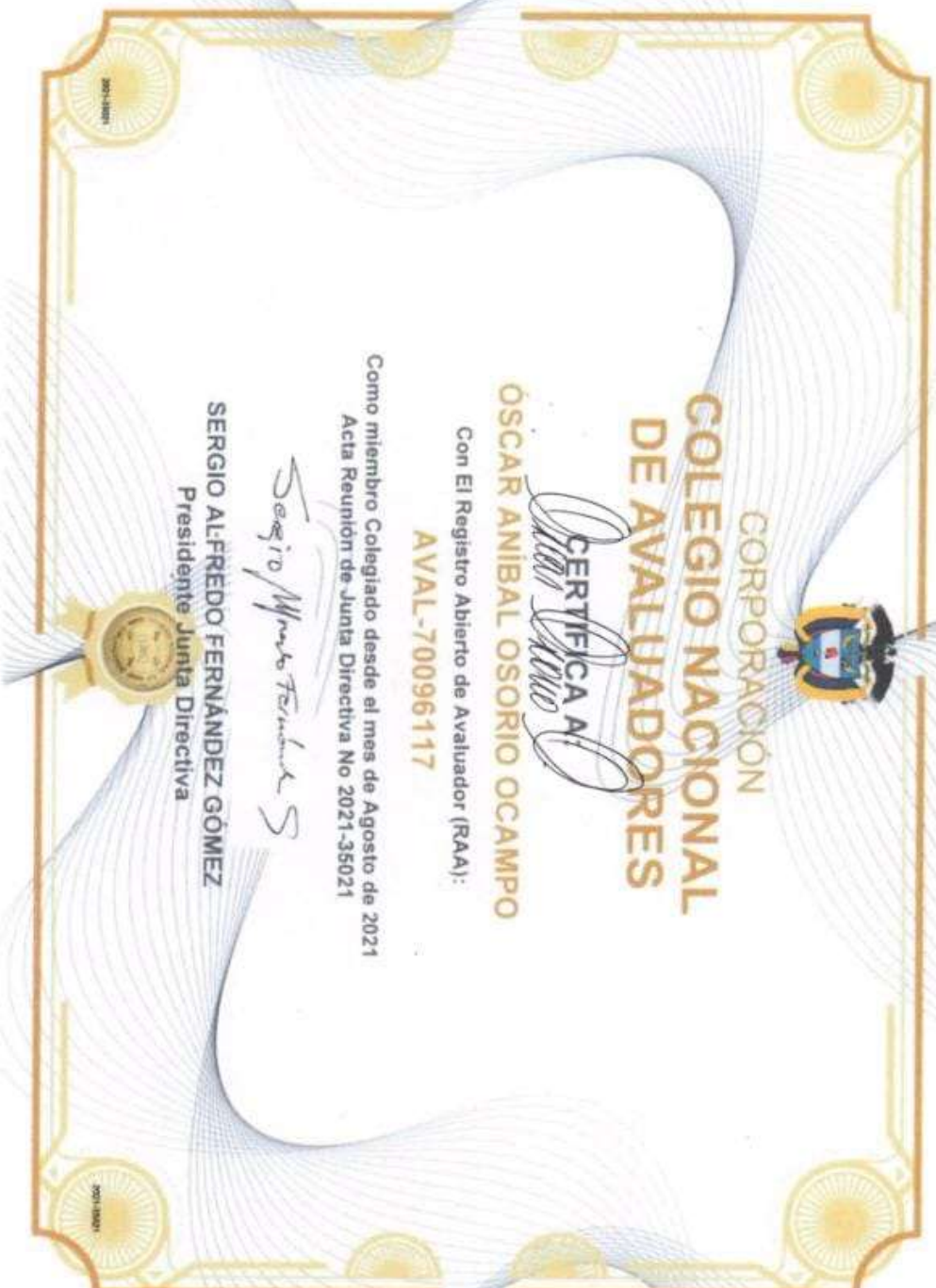
Con El Registro Abierto de Avaluador (RAA):

AVAL-70096117

Como miembro Colegiado desde el mes de Agosto de 2021
Acta Reunión de Junta Directiva No 2021-35021

Sergio Alfredo Fernández Gómez

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente Junta Directiva

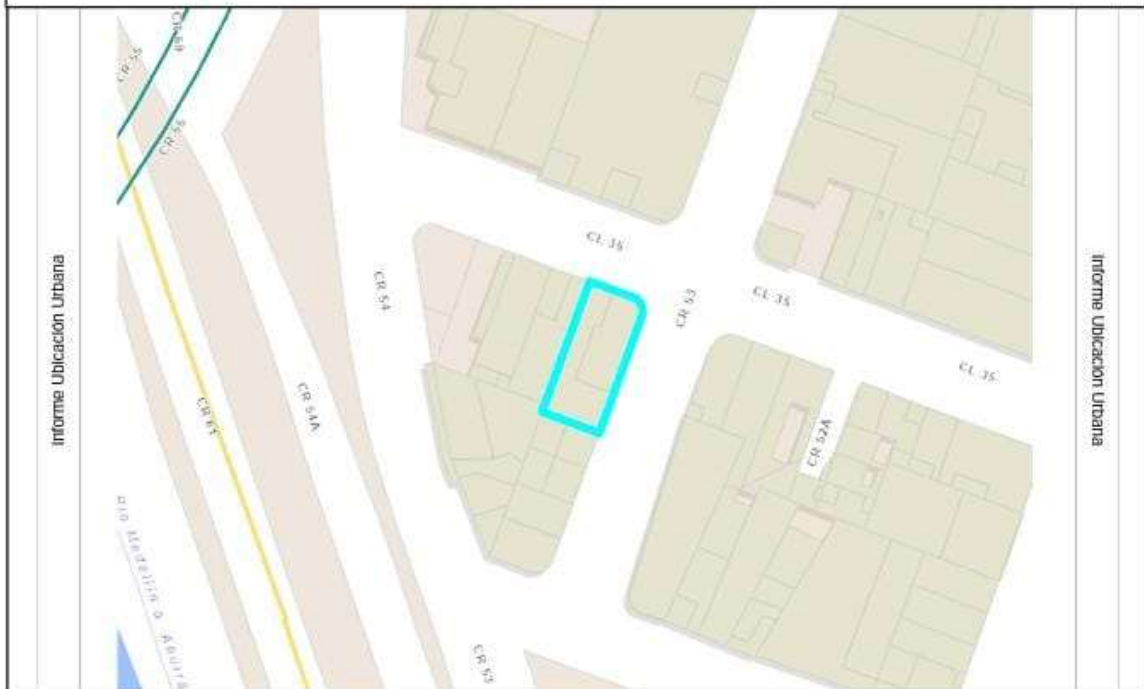




Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Barrio - Vereda: 1012 - Perpetuo Socorro

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica, prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.



Clasificación del suelo:	Urbano
---------------------------------	--------

Los predios lotes localizados al interior de polígonos con tratamientos de consolidación no requerirán para su licenciamiento de la adopción previa de ningún Macroproyecto, Plan Parcial ni Plan de Legalización y Regularización Urbanística.

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria					
Instrumentos:		Macroproyecto Río Centro			
Instrumentos:		Planes Parciales Renovación Urbana			
Tratamientos Urbanos					
Tratamiento			Código del Polígono		
Renovación Urbana			Z3_R_21		
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso		SubCategoría de Uso		Requerimiento de PAU y Categorías
100.00000	Áreas y corredores de alta mixtura		Áreas de actividad económica en transformación		Ver Reporte
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z3_R_21	330	400	3	4.5	No Aplica
Índice de Ocupación					
Área (m2)			Índice de Ocupación		
339.31			80% del area neta del lote en plataforma y 60% del area neta del lote en torre		
Aprovechamiento e Intensidad de Usos					
Código Tratamiento		Categoría Tratamiento		Aprovechamiento e intensidad de usos	
Z3_R_21		Renovación Urbana		Ver Reporte	
Cesiones Públicas en Suelo Urbano					
Código del Polígono		Tratamiento		Aprovechamientos y Cesiones	
Z3_R_21		Renovación Urbana		Ver Reporte	
Restricción por Amenaza y Riesgo					
Amenaza por movimientos en masa:			Muy Baja		
Estructura Ecológica					

Estructura Ecológica			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.			
Estacionamientos en suelo urbano			
Estrato		Norma de Parqueaderos	
3		Ver Reporte	
Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano			
Área mínima construida para		Ver Reporte	
Áreas y frentes mínimos de lote:		Ver Reporte	
Nota:			
* La información gráfica presentada en este reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.			
* En caso de presentarse alguna Inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.			

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento Informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.F. S-9038390 N.I.T. 900404901-0



HOJA DE VIDA AVALUADOR

1

SOLICITANTE: Patricia Elena Castañeda Bedoya, cédula de ciudadanía Nro. 21.934.238

INMUEBLE: Calle 35 Nro.53-07, Tercer Piso, Barrio Perpetuo Socorro, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.

OSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO identificado como aparece al pie de la correspondiente firma y actuando como PERITO AVALUADOR debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. de acuerdo con la **Ley del Avaluador Nro. 1.673 del 19 de julio de 2013**, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 226 del **Código General Del Proceso (CGP)** por medio del presente escrito me permito rendir la información requerida para el dictamen pericial del bien inmueble objeto de avalúo, así:

PUNTOS 1,2 y 3:

"... El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. 2. La dirección, el número de teléfono, la identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito. 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración...."

NOMBRE: Oscar Aníbal Osorio Ocampo
IDENTIFICACIÓN: C.C. 70.096.117
PROFESIÓN: Economista
R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores Aval-70096117
DIRECCIÓN: Carrera 63 B Nro. 73 sur 126, Interior 608, Capella Apartamentos, Municipio de La Estrella.
CELULAR: 3154348547

EXPERIENCIA LABORAL EN AVALÚOS

Realización de avalúos urbanos desde mayo de 2010 a diferentes empresas, juzgados y personas naturales. Se adjuntan los certificados relacionados con cursos y diplomados en aspectos valuatorios, así como la constancia de título académico.

Información adicional

Hasta el 05 de mayo de 2017 ejecuté un contrato de prestación de servicios de manera independiente (cuarto contrato consecutivo) con el Municipio de Medellín, en La Secretaría de Suministros y Servicios, Subsecretaría de Bienes Inmuebles, como evaluador; contrato que se inició el 06 de febrero de 2017. El contrato anterior se inició el 09 de septiembre de 2016 y finalizó el 30 de diciembre del mismo año.

PUNTO 4.

"...Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere...."

RESPUESTA:

En julio de 2013, por intermedio de la empresa Gestión Legal Inmobiliaria S.A.S. – Nest Grupo Inmobiliario; realicé un estudio que denominé Rentabilidad Inmobiliaria, cuyo objetivo era servir de guía a Constructores, Inversionistas, Administradores de Propiedad Horizontal, Administraciones Municipales del Valle de Aburrá, Avaluadores, Asesores Inmobiliarios y Público en General.

PUNTO 5.

"...Lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen."

RESPUESTA:

Adjunto relación....

PUNTO 6.

"... Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen..."

RESPUESTA:

Debo indicar que nunca he sido designado como perito en procesos por parte del demandante y del demandado, sin embargo, si he realizado peritazgos para uno de los apoderados en este proceso.

PUNTO 7.

"...Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente..."

RESPUESTA: No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

PUNTO 8.

"...Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación..."

RESPUESTA: Declaro que los Métodos utilizados para realizar el dictamen pericial del inmueble en cuestión fueron Costo de Reposición y Comparativo o de Mercado.

PUNTO 9.

“...Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación...”

RESPUESTA: En los avalúos se utilizan los Métodos Comparativo o de Mercado y en los casos que no existen inmuebles comparables, se utilizan los métodos Costo de Reposición y/o Capitalización de Rentas. Para avalúo de locales se utiliza el Método Capitalización de Rentas. Para el avalúo de lotes con destino al desarrollo de proyectos constructivos, se utiliza el Método o Técnica Residual.

PUNTO 10.

“...Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen...”

RESPUESTA: Con el dictamen se adjuntaron las memorias y documentos que sirvieron de base para el mismo.

ANEXOS

- Certificado de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Nro. Aval-70096117.
- Carnet de la Lonja de Colombia Nro. 2306-6117
- Certificado del Colegio Nacional de Avaluadores
- Certificado del Registro Nacional de Avaluadores RNA 3050 - Fedelonjas
- Relación de avalúos para procesos judiciales en los últimos años

RELACIÓN AVALÚOS PARA PROCESOS JURÍDICOS 2017 – 2022

OSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO C.C 70.096.117

Fecha	Nombre solicitante	Tipo de Proceso	Radicado y Juzgado	Demandante	Demandado	Inmueble
18-01-21	Luz Elena Sánchez Raigoza	Divisorio Por Venta	2021 0080 Civil del Circuito de Caldas	Lucía del Socorro Sánchez	Alba Rosa Sánchez	Casa Cl 133 B sur 51 06, Caldas, Antioquia
21-05-22	Beatriz García Ruiz	Divisorio	Para demanda	Herederos de Orlando Macías	Beatriz García Ruiz	Cl 30 A Nro. 5 A 16, El Rincón, San Jerónimo
12-06-22	Gilberto Antonio Morales Zuleta	Ejecutivo Singular	05001-40-03-015-2015-00296	Gilberto Antonio Morales Zuleta	María Angelica Villa Moreno	Cl 28 Nro. 30-28, Ap 201, Frontino
23-07-22	Hernando Estrada Jiménez	Ejecutivo	05001 31 03 017 2017 00563	Hernando Estrada Jiménez	José Alvaro Galván Pacheco	Cr 28, San Juan de La Tasajera, Copacabana
06-04-22	María Elena Gómez Cardenas	Ejecutivo Hipotecario	2013-00195 Juz 2º. Civil descongestion.	Luis Rodrigo Ramírez Restrepo	Luis Edo. Echeverri López y otro	Cr 83 C Nro. 33-41/39, La Castellana Medellín
21-02-22	Oscar Danilo Pérez Sánchez	Divisorio	2022-00205 Juz 6º. Civil Mpal. Oralidad	Oscar Danilo Pérez Sánchez	Hugo Roldán Duque y otros	Cr 58 C 81 F 84, Barrio Moravia Medellín
23-11-21	Leidis Cristina Agudelo Vertel	Divisorio	Para demanda	Leidis Cristina Agudelo Vertel	Edwin Flórez Uribe	Predio Vereda San Andrés, Girardota
06-12-21	Erika del Socorro Flórez Jaramillo	Sucesión	Para demanda	Erika del Socorro Flórez Jaramillo	María Rosaura Arenas Jaramillo	Lote con Mejoras, Cr 63 Nro. 31 Sur 124, Vereda La Verde, San Antonio de Prado.
25-08-21	Guillermo de Jesús Rivera C.C. 8.305.213	Regulación de Canon	Responder Demanda	Berta Lucía Rodríguez Restrepo C.C. 21.311.190	Guillermo de Jesús Rivera C.C. 8.305.213	Cr 45 # 69 01, Manrique Central 2, Local 1er. Piso.

Fecha	Nombre solicitante	Tipo de Proceso	Radicado y Juzgado	Demandante	Demandado	Inmueble
23-11-21	Emiliano Mesa Acosta c.c 1.001.004.210	Sucesión	Presentar demanda	Emiliano Mesa Acosta c.c 1.001.004.210	Sucesión de Guillermo Armando Mesa Rojas	Cl 18 #19 41, Lote con Mejoras, Vrda. San José, Santa Rosa de Osos
06-12-21	Jorge Iván León Giraldo C.C. 15.486.919	Divisorio	Presentar demanda	Jorge Iván León Giraldo C.C. 15.486.919	Silvia Nora Pérez	Cr 44 # 66-183, Manrique Central, Edificación de 2 pisos
10-04-18	Carlos Mario Arbeláez Villa.	Ejecutivo Hipotecario	2016 0374 Civil Laboral del Circuito de La Ceja	Carlos Mario Arbeláez Villa y Dora Elcy Gonzalez	HBJ Construcciones S.A.S	Apartamento 302 de edificio para uso mixto (Residencial y Comercial)
17-02-20	Banco Coomeva	Ejecutivo	2016-01133 Decimo Civil Municipal de Medellín	Banco Coomeva	Dolly Viviana Escobar Vélez C.C. 43.181.477	Casa 232 ubicada en la Calle 40 A Nro. 63 B 53, Urbanización El Recreo, San Antonio de Prado, Municipio de Medellín.
17-05-19	Jose Miguel Gomez Arroyave C.C. 70.084.411	Divisorio	2018-00798 Juzgado Segundo de Familia de Oralidad de Bello	Ermes De J. Pérez Rendón C.C. 75.039.989	Erika Yamile Ochoa Delgado C.C. 43.909.527	Construcción de 2 niveles en la Cr 58 Nro. 68-37, Barrio Paccelly, Bello
03-04-19	Alirio de Jesús Rodríguez García C.C. 98.464.981	Divisorio	2018-00210 Juzgado Segundo de Familia de Oralidad de Bello	Alirio de Jesús Rodríguez García C.C. 98.464.981	Maria Eumelia Agudelo Pérez C.C. 43.043.061	Carrera 59 Nro. 64-19, Barrio El Ducado, Municipio de Bello.
06-04-18	Martha Cecilia Ortiz Diez	Ejecutivo Hipotecario	2015-01299 Sexto Civil Municipal de Oralidad de Medellín	Martha Cecilia Ortiz Diez	Jorge Harold Correa Usuga	Casa de 2 niveles ubicada en la Cr 93 B # 36-77, Barrio La Salle, Medellín.
02-03-18	Juan Carlos Díaz López C.C. 98.552.530	Ejecutivo Hipotecario	2015-00985 Promiscuo Municipal de Santafé de Antioquia	Fabio Hernán Medina Ruiz C.C. 15.315.114	Maria Helena Gómez Hernández C.C. 66.836.813	Lote Nro. 7 Parcelación Náutica Las Magnolias, Santafé de Antioquia.
20-04-18	Oscar Iván Gomez Zuluaga	Ejecutivo Hipotecario	2015-00653 Veintidos Civil Municipal de Oralidad de Medellín	Héctor Evelio Botero Quintero C.C. 3.578.905	Carlos Anibal Monsalve Cataño C.C. 98.481.295	Apto. 505 Ed. Gusgavi, Barrio Jesús Nazareno, Municipio de Medellín
14-04-18	Andrés Albeiro Galvis Arango C.C. 8.433.796	Ejecutivo Hipotecario	2017-00329 Juzgado 17 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Yaneth Emilcem Aristizabal Hoyos C.C. 42.899.886	Gloria Elena Bedoya De Martínez C.C. 42.997.158	Apartamento en Primer piso ubicado en la Calle 32 E Nro. 78-107 Barrio Nogal – Los Almendros, Municipio de Medellín.
24-05-18	Juan Felipe Muñoz Arango C.C. 1.128.282.359	Ejecutivo Hipotecario	2018-00163 Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Bello	Martha Lucía Angel Bernal C.C. 21.839.191	Olga Patricia Cardenas Piedrahita C.C. 32.228.781	Diagonal 59 Nro. 38-31, apto. 119, Manzana 2, Edificio 30, Ciudadela Cacique Niquia Bello M.I. Nro. 01N-260201
10-05-18	Martha Lucía Angel Bernal C.C. 21.839.191	Ejecutivo Hipotecario	2017-00591 Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí	Martha Lucía Angel Bernal C.C. 21.839.191	Amparo del Socorro Loaiza Muñoz C.C. 43.041.534.	Apartamento en Primer piso, ubicado en la Calle 58 Nro. 58 F 31, primer piso Municipio de Itagüí.
10-05-18	Paulo César Saavedra Vanegas C.C. 79.966.978	Ejecutivo Hipotecario	2017-00111 Juzgado Quinto Civil Municipal de Oralidad de Medellín	Paulo César Saavedra Vanegas C.C. 79.966.978	Juan Carlos Castro Castro C.C. 71.748.044	Carrera 76 Nro. 89-58, Barrio Kenedy, Municipio de Medellín.
10-05-18	Jesús Alberto Sierra Cadavid C.C. 6.090.169	Ejecutivo Hipotecario	2017-00652 Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín	Jesús Alberto Sierra Cadavid C.C. 6.090.169 y David Angel Restrepo	Lina Marcela Rendón López C.C. 1.020.404.918	Calle 68 A Nro. 36-65 interior 101 y 36-67 interior 201, Barrio Manrique Oriental, Municipio de Medellín. M.I. 01N-5194477 y 01N-519478
11-05-18	Margarita Rojas Viuda de Callejas C.C. 21.306.717	Ejecutivo Hipotecario	2013-00409 Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín	Margarita Rojas Viuda de Callejas C.C. 21.306.717	Francisco Javier Chica Gutiérrez C.C. 8.356.605	Apartamentos y parqueaderos ubicados en la Carrera 50 Nro. 87-82, Edificio San Luis P.H. Barrio

Fecha	Nombre solicitante	Tipo de Proceso	Radicado y Juzgado	Demandante	Demandado	Inmueble
						La Pinuela, Municipio de Medellín
19-05-18	Luz Stella Gómez Areiza C.C. 43.436.238	Ejecutivo Hipotecario	2017-00240 Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Fe de Antioquia.	Luz Stella Gómez Areiza C.C. 43.436.238	Carlos Mario García Londoño C.C. 18.001.076	Lote de terreno ubicado en la Vereda Jagüe, lote AD La Daniela, Municipio de Santa Fe de Antioquia
19-05-18	Andrés Albeiro Galvis Arango C.C. 8.433.769	Ejecutivo Hipotecario	2012-00442 Juzgado Segundo Civil Municipal de Rionegro	Margarita Rojas Vda. De Callejas C.C. 21.306.717	Pedro Antonio Jiménez Muñoz C.C. 3.435.672	Finca El Porvenir ubicado en el Paraje El Capiro, Vereda Santa Teresa, Municipio de Rionegro, M.I. 020-36104
11-05-18	Dario Arturo Posada Vallejo	Ejecutivo Hipotecario	2013-00852 Juzgado Primero Civil Municipal de Descongestión de Itagüí.	Dario Arturo Posada Vallejo	John Wilson Montoya Valencia C.C. 70.692.547	Diagonal 75 D Nro. 1-221, Casa 239, Quintas del Sol, Núcleo 6, La Mota, Municipio de Medellín
20-04-17	Oscar Ivan Gómez Zuluaga	Ejecutivo Hipotecario	2015-00653-00 Juzgado 22 Civil Municipal de Oralidad Medellín	Héctor Evelio Botero Quintero C.C. 3.578.905	Carlos Anibal Monsalve Cataño C.C. 98.481.295	Apartamento en 5°. Piso ubicado en la Carrera 53 (Cundinamarca) Nro. 59-25, Barrio Jesús Nazareno, Municipio de Medellín
20-04-17	David Ángel Restrepo C.C. 1.040.034.859	Ejecutivo Hipotecario	2017-00283-00 Juzgado 3°. Civil Municipal de Oralidad de Bello	David Ángel Restrepo C.C. 1.040.034.859	Natanael de Jesús Rúa Velásquez C.C. 8.394.579	Apartamento Duplex en Tercer piso de edificación ubicada en la Carrera 60 Nro. 50-27, Apartamento 301, Edificio Rúa Velásquez P.H. Municipio de Bello
20-04-18	Andrés Alveiro Galvis Arango	Ejecutivo Hipotecario	2017-00176-00 Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Barbosa	Juan Felipe Muñoz Arango C.C. 1.128.282.359	Martha Oliva Gutiérrez Montoya C.C. 39.207.595	Casa ubicada en la Calle 12 Nro. 11-15, Barrio El Portón, Municipio de Barbosa
04-08-18	Carlos Mario Meneses C.C. 71.631.640	Ejecutivo Hipotecario	2014-00446 Juzgado 5°. De Ejecución Civil Municipal de Medellín	Carlos Mario Cano Ruiz C.C. 71.730.253 y Yuliana Martínez Serna C.C. 31.566.310	Leonardo Escobar Moncada C.C. 70.110.324	Finca Estefanía ubicada en el Km 6 de la Vía que comunica La Pintada con Manizales, Vereda La Herradura, Municipio de Valparaíso
14-04-18	Yaneth Emilsen Aristizabal Hoyos	Ejecutivo Hipotecario	2017-00329-00 Juzgado 17 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Yaneth Emilsen Aristizabal Hoyos C.C. 42.889.886	Gloria Elena Beddoya Martínez C.C. 42.997.158	Apartamento en primer piso ubicado en la Calle 32 E Nro. 78-107, Barrio Nogal – Los Almendros, Municipio de Medellín.
04-08-18	Carlos Mario Meneses C.C. 71.631.640	Ejecutivo Hipotecario	2014-00446 Juzgado 5°. De Ejecución Civil Municipal de Medellín	Carlos Mario Cano Ruiz C.C. 71.730.253 y Yuliana Martínez Serna C.C. 31.566.310	Leonardo Escobar Moncada C.C. 70.110.324	Finca Estefanía ubicada en el Km 6 de la Vía que comunica La Pintada con Manizales, Vereda La Herradura, Municipio de Valparaíso
01-11-17	Patricia del Socorro Valencia Hernández C.C. 24.602.151	División Material	2018-00615 Juzgado Civil Mpal. De Medellín (Reparto)	Patricia del Socorro Valencia Hernández C.C. 24.602.151	Carlos Enrique, Mauricio, Luis Alfonso y Clara Cecilia Valencia Hernández	Edificación para vivienda multifamiliar, ubicada en la Calle 45 Nro. 34-34, Barrio Buenos Aires, Municipio de Medellín.
26-07-18	Floralba Guerra Gómez	Ejecutivo Hipotecario	2018-00058 Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Oralidad de Caldas	Luz Margarita Calle Palacio C.C. 32.331.948 y María Olga Calle Palacio C.C. 32.333.207	Luis Fernando Londoño Soto C.C. 70.563.657	Carrera 48 Nro. 136 sur 19, segundo piso, Municipio de Caldas
26-07-18	Jhon Jairo Arboleda Ramírez C.C. 71.594.740	Ejecutivo Hipotecario	2017-00400 Juzgado 2°. Civil del Circuito de Rionegro	María Amparo Echavarría de Taborda	Óscar Andrés Bedoya Sánchez C.C. 1.035.910.896	Aparta Suite 402, Pq 52 vereda La Convención, Ed. Rioverde, Rionegro.

Fecha	Nombre solicitante	Tipo de Proceso	Radicado y Juzgado	Demandante	Demandado	Inmueble
28-07-18	Jhon Jairo Arboleda Ramirez C.C. 71.594.740	Ejecutivo Hipotecario	2017-01048 Juzgado 4º. Civil Municipal de Medellin	Jhon Jairo Arboleda Ramirez C.C. 71.594.740	Albeiro Arturo Amaya Alzate C.C. 70.691.206	Local ubicado en la Calle 44 A Nro. 74-08, Florida Blanca, Medellin.
10-04-18	Carlos Mario Arbeláez Villa.	Ejecutivo Hipotecario	2016 0374 Civil Laboral del Circuito de La Ceja	Carlos Mario Arbeláez Villa y Dora Elcy González	HBJ Construcciones S.A.S	Apartamento 302 de edificio para uso mixto (Residencial y Comercial)

Cordial saludo,



ÓSCAR ANÍBAL OSORIO OCAMPO

C.C. 70.096.117

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval-70096117

Señor

JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Asunto: Contestación de la demanda

Procedimiento: Verbal - Reivindicatorio de Dominio

Demandante: Luz Estella Hincapié Vallejo y otros

Demandado: Patricia Elena Castañeda Bedoya y otros

Radicado: 05-001-31-03-015-2022-00030-00

LUIS CESAR URREGO T., mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 3.479.605 expedida en Frontino (Antioquia), abogado titulado y en ejercicio con tarjeta profesional número: 80.052 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de las señoras **YESSICA LIZETH GÓMEZ URREGO** y **YERALDIN GÓMEZ URREGO** quienes concurren en calidad de herederas por representación de su padre fallecido **GUILLERMO ALEXANDER GÓMEZ MIRANDA**, a su vez, hijo del causante **JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ**, por medio del presente escrito y obrando dentro del término oportuno **CONTESTO LA DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIA DE DOMINIO** instaurada por la señora **LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO**, **LINA MARÍA GÓMEZ HINCAPIÉ** y **DANIEL GÓMEZ HINCAPIÉ**, en los siguientes términos:

Solicitándole al señor Juez para darle cumplimiento a las normas que así lo establecen se tenga este escrito como contestada la demanda dentro de los términos otorgados que se cuentan desde la notificación por estados del auto que reconoció personería al suscrito apoderado el 2 de septiembre de 2022.

Desde ya se anuncia que el causante **JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ** tiene, también como herederos determinados a las siguientes personas, las cuales concurrirán -- mediante el suscrito, en conjunto con otro apoderado-- a este proceso una vez reúnan sus documentos que así los acreditan así:

En calidad de hijos i) **YESENIA GÓMEZ MIRANDA**, ii) **MARIO FERNANDO GÓMEZ MANCO**; iii) **MANUELA GÓMEZ AGUDELO**, todos éstos mayores de edad, y la menor **SOFIA GÓMEZ AGUDELO** quien es representada por su madre señora **ANGELA MARÍA AGUDELO FLÓREZ**.

En calidad de nietos, además de mis representadas, concurrirán como herederos por representación de su padre fallecido **ELVIS ANDRÉS GÓMEZ MIRANDA** (hijo del causante **JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ**), **MARIA CAMILA GÓMEZ FORONDA** y **KATHERIN ANDREA GÓMEZ PATIÑO**, ambas mayores de edad.

Igualmente anuncio que los herederos del causante **JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ**, en conjunto se han unido y han determinado que todos acudirán a este proceso, como se verá oportunamente, a través del suscrito apoderado y el abogado **FERNANDO ALEXIS POSADA BALVIN** quien se identifica con C.C. 15.326.455 y T.P. 209.114 del C.S.J., para representar todos sus intereses. Los poderes se adecuarán y allegarán oportunamente junto con los documentos que los acreditan como tales. También se anuncia que con los demás herederos, se impetrará **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** para que se declare la pertenencia del bien en litigio en favor de la sucesión del causante **JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ**.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

Al hecho primero, ES CIERTO según se desprende de la escritura pública y los certificados de tradición y libertad aportados como prueba documental a la demanda.

Al hecho segundo, NO ES CIERTO que el bien descrito allí pertenezca en dominio pleno y absoluto a los hoy demandantes. Expresan nuestros representados que su padre y abuelo respectivamente, JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ era un poseedor de buena fe del bien mencionado en este hecho, con justo título por la compra realizada al señor GERARDO DE JESUS GÓMEZ VILLA como consta en documento **“promesa de compraventa”** formalizada entre ellos el 10 de junio de 2004, pero sobre el cual fácticamente habian negociado desde el año 2001, ejerciendo la posesión real y material del mismo de manera quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida desde **el mes de enero de 2001 hasta el 20 de mayo de 2013**, fecha de su fallecimiento, como consta en el acuerdo conciliatorio suscrito entre los finados JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ y GERARDO DE JESUS GÓMEZ VILLA –asistido allí por apoderado- firmado además, por la hoy demandante LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO audiencia que tuvo lugar en la Personería de Medellín **el 16 de febrero de 2006**.

Al hecho tercero ES CONFUSO al contener varias afirmaciones, algunas hasta contraproducentes, por lo cual contestaré de la siguiente manera en forma separada:

- Sobre la afirmación **“La terraza, era de propiedad del señor que en vida se identificó como GERARDO GOMEZ VILLA, esposo fallecido de la señora LUZ ESTELLA HINCAPIE VALLEJO y padre de LINA Y DANIEL GÓMEZ HINCAPIÉ”**, se indica que no hay alusión al aspecto temporal de la mencionada propiedad puesto que es diáfano que el señor GERARDO GÓMEZ VILLA fue propietario de la terraza allí mencionada, pero **hasta enero de 2001** fecha a partir de la cual se desprendió **de su uso, goce y disposición** al entregarle la posesión material al señor JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ como se aclaró en la respuesta anterior al hecho segundo de la demanda. En relación a que el vendedor fue esposo y padre de los demandantes no cabe duda que es cierto según la documentación por ellos anexada.
- Sobre la afirmación: **“a quienes se les defirió la herencia por mandato de la ley y que como resultado de la sucesión les fue adjudicado los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nro. 001-687418 y 001- 687419”** es cierto según se deduce de la documentación aportada por ellos.
- Sobre la afirmación **“ya que la misma cubre el techo (Cenit) denominado terraza (tercer piso sin matrícula inmobiliaria)”**, es un imperativo detenerse en ella porque indudablemente contiene una falacia argumentativa con el ánimo de hacer incurrir en un error al señor Juez como pasará a resaltarse.

En efecto, la afirmación tiene un componente cierto, cual es, el que se alude a la existencia de la terraza como techo o cenit del segundo nivel de la edificación; sin embargo, en lo demás, carece de una conexión lógica utilizado el conector **“ya que”** sin una relación entre lo que afirmaba de la herencia y la adjudicación en sucesión y “la terraza”. En suma, aquellas palabras pretenden hacer creer que en la sucesión referida iba implícita la adjudicación de la terraza, lo cual no es técnica ni jurídicamente cierto, porque si bien físicamente ella constituye el techo del segundo nivel de la edificación, al propio tiempo también es cierto, que sobre ella el señor

JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ realizó unas mejoras construyendo como tercer nivel, un apartamento.

Esa falta de conexión pretende esconder dos aspectos que mis representadas consideran vitales para el entendimiento de lo sucedido: i) que la terraza fue vendida y entregada válidamente en posesión al señor JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ desde **el mes de enero de 2001** y, ii) que desde que se construyó toda la edificación y se adecuó la misma, la terraza se proyectó y se plasmó en el reglamento de propiedad horizontal considerándola como un **bien individual e independiente** con proyección para construcción. Esto se profundizará más adelante.

- Sobre la afirmación ***“la cual prometida en venta al señor fallecido JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ, identificó con la Cédula de Ciudadanía N°70.097.315 (Registro Civil de Defunción N°07355624 de la Notaría 20 del Círculo de Medellín), mediante documento privado celebrado en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Medellín, el 16 de junio de 2004, documento mediante el cual se acordó una forma de pago con un vehículo automotor y un dinero en efectivo”***, esto es totalmente cierto. Basta con destacar que la parte demandante reconoce que efectivamente, la terraza fue prometida en venta al señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ mediante compraventa formalizada el 16 de junio de 2004 como ya se destacó varias veces y es cierto que se acordó una forma de pago con un vehículo automotor y un dinero en efectivo. Lo que no se resalta en esta afirmación es cuáles son las características particulares del vehículo que prometió entregar como pago el comprador y cuánto dinero, eludiendo con ello los detalles que acreditan el cumplimiento de lo pactado por el señor JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ como pasará a especificarse más adelante. Tampoco se indicó que el bien ya había sido entregado en posesión material al comprador desde el mes de enero de 2001.
- Sobre la afirmación: ***“mismo que no fue entregado por parte del promitente comprador en su momento”*** al respecto se indica que los demandantes no aclaran qué es lo que no fue entregado, si el vehículo o el dinero. Ahora bien, es aquí donde se aclara al Despacho que mis representados afirman categóricamente que su padre y abuelo **SÍ PAGÓ Y CUMPLIÓ CON LO ACORDADO EN EL CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA** reconocido por los demandantes.

Para soportar esta afirmación, basta con remitirse a la siguiente prueba que acredita dicho pago así:

Prueba documental:

- a. Acta de conciliación celebrada en la Personería de Medellín **el 16 de febrero de 2006** (en la que participó el abogado del vendedor de la terraza señor GERARDO GÓMEZ VILLA y el comprador JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, además de la hoy demandante LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO)
- b. Trece (13) letras de cambio (doce -12- letras de \$ 400.000 para un total de \$ 4.800.000 y una letra por \$ 200.000 para un total de \$ 5.000.000) que ya reposan en el expediente y que entregó el vendedor al comprador cuando recibió el dinero representado en el vehículo de placas KBG-203 por un valor de \$ 5.000.000

- c. Contrato de compraventa sobre el vehículo de placas KBG-203 que reemplaza el valor en efectivo y que libera los \$ 5.000.000.

Esta prueba documental debe analizarse de manera integral porque de ella surge diáfano que el comprador de la terraza GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ pagó al vendedor GERARDO GÓMEZ VILLA el monto pactado de \$ 60.000.000 así:

- i) A la firma del contrato de promesa de compraventa fechado el 10 de junio de 2004 GERARDO GÓMEZ VILLA recibió el vehículo de placas OSD 678 por un monto estimado entre ambos de \$ 50.000.000, vehículo que bien sea señalarse, terminó en poder del señor DANIEL GÓMEZ HINCAPIE, hoy demandante.
- ii) A la firma del contrato de promesa de compraventa fechado el 10 de junio de 2004 recibió la suma de \$ 5.000.000 en efectivo “**a satisfacción**” (véase el literal “b” de la cláusula tercera del referido contrato).
- iii) Al momento de la firma del contrato de compraventa fechado 23 de junio de 2004 recibió el vehículo de placas KBG-203, marca Renault 18, modelo 1982 color blanco, clase automóvil, por el cual se liberaron las trece (13) letras de cambio equivalentes a \$ 5.000.000 las mismas que entregó al señor JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ como constancia de dicho pago y éste, entregó el mencionado vehículo al señor GERARDO GÓMEZ VILLA.

Prueba testimonial

En el acápite de la solicitud de pruebas se individualizarán las personas que declararán sobre el referido pago.

Es importante destacar que las trece (13) letras fueron recibidas por el mismo comprador, y para ser más precisos, liberando el pago de los \$ 5.000.000 que completaban los \$ 60.000.000 pactados en el contrato de promesa de compraventa.

- Sobre la afirmación: “**y una fecha para firma de escrituras, del 16 de Agosto de 2004, la cual tampoco se cumplió por parte del Comprador**” se destaca lo siguiente: i) es cierto que se pactó la firma de escrituras para el 16 de agosto de 2004, pero no es cierto que el comprador de la terraza señor JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ incumplió, puesto que ambas partes renegociaron detalles de su relación contractual en virtud del objeto de este negocio tal como se deduce de las pruebas documentales ya citadas.
- Sobre la afirmación: “**motivo por los cuales entonces, dicho contrato quedó sin efecto y por ende a la fecha, (17 años después), el mismo se convirtió en una obligación natural para las partes**”, al respecto se indica que no es cierto que dicho contrato quedó sin efecto porque no hubo ninguna causal de nulidad del contrato, ninguna de las partes rescindió o resolvió el mismo y las partes en su momento cumplieron cada uno con sus obligaciones pactadas, prueba de ello es que el señor GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ realizó mejoras en el bien adquirido, y los

hoy demandantes reconocieron en todo momento la posesión que él ejerció incluso desde el mes de enero de 2001.

Ahora, en cuanto a que es una obligación natural, es necesario recordar que la misma es una definición devenida del artículo 1527 del Código Civil donde se aclara cómo son las obligaciones: civiles y naturales. Civiles son aquellas que dan lugar a exigir su cumplimiento, en tanto que las naturales son aquellas que no confieren derecho para exigir su cumplimiento, pero que cumplidas autorizan para retener lo que se ha dado o pagado, en razón de ellas.

Ninguno de los supuestos de la norma en cita se presentan en el presente caso, porque las partes en su momento cumplieron cada uno con sus obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa en una forma u otra, quedando sólo pendiente la formalización de la escritura pública y que las partes posteriormente, quedaron que se concretara a través de un proceso de pertenencia que adelantaría el comprador JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ (véase el acta de la conciliación en Personería de Medellín celebrada el 16 de febrero de 2006).

Sobre lo anotado se resume lo siguiente en lo que concierne a las escrituras públicas:

- i) El bien inmueble descrito en el hecho segundo emana de la matrícula inmobiliaria N° 001-521198, folio que aún se encuentra activo.
- ii) Por escritura pública N° 447 del 21 de febrero de 1996 se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal de la edificación donde dicha terraza fue relacionada en el acápite de los “Bienes de Dominio Particular y Exclusivo” y destinada para “ampliación y reforma del tercer piso del edificio”. Es decir, se consideró un **bien individual e independiente** con proyección para construcción, el mismo que fue el objeto del contrato de promesa de compraventa mencionado.
- iii) Igualmente, mediante escritura pública N° 2174 de fecha 12 de agosto de 1998, se protocolizó la aclaración a la escritura pública N° 447, en cuanto a corregir el proyecto de división del edificio y determinar que la terraza no hace parte del local N° 53 - 11 de la Calle 35.

Al respecto también es importante hacer tres aclaraciones:

- a. El padre y abuelo de los herederos determinados que represento, señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ desde que adquirió el bien inmueble “terrazza” cuyo objeto está descrito en la promesa de compraventa ya mencionada, lo recibió **sin construir**. Tal como consta en dicho contrato.
- b. Inmediatamente lo recibió el señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ realizó las correspondientes mejoras constitutivas de un apartamento en esa terraza, dando lugar a un apartamento en el tercer piso de la edificación lo cual configura su condición de poseedor por lo cual desplegó actividades con ánimo de señor y dueño del mismo.
- c. El señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ como se explicará en lo sucesivo quiso perfeccionar el contrato de promesa de compraventa, pero

este hecho fue frustrado, no por hechos atribuibles a él, sino porque las partes renegociaron las condiciones de pago del negocio.

Al hecho cuarto, NO ES CIERTO. En primer lugar, sobre la afirmación de que el contrato de promesa de compraventa no ha sido resuelto, no se comprende qué quieren significar los demandantes al respecto. Como se ha advertido anteriormente, los demandantes conocían de dicho contrato y el mismo fue cumplido por las partes: nos referimos a que el vendedor de la terraza señor GERARDO GÓMEZ VILLA entregó la posesión material al comprador incluso desde el mes de enero de 2001 y el comprador GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ pagó el precio pactado tal como queda demostrado en la prueba documental arrimada al expediente y que fue referida en la contestación al hecho tercero.

Ahora bien, sobre la afirmación que los demandantes manifiestan desconocer la existencia de un documento que pruebe tal situación, es necesario recalcar que aquella misma prueba documental ya tantas veces mencionada demuestra que particularmente la demandante LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO –y como se demostrará también con testigos--, también sus hijos demandantes, conocían plenamente la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre GERARDO GÓMEZ VILLA y JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ el 10 de junio de 2004. Basta con señalar el acuerdo conciliatorio mencionado celebrado en la Personería de Medellín del 16 de febrero de 2006 donde se reconoce la posesión real y material del señor GÓMEZ VÁSQUEZ desde enero de 2001 de la terraza, documento que fue firmado por la señora LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO y por el apoderado del vendedor GERARDO GÓMEZ VILLA.

Al hecho quinto, ES PARCIALMENTE CIERTO Y CONTRADICTORIO, en cuanto a que efectivamente el señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ construyó un apartamento en la terraza adquirida al vendedor GERARDO GÓMEZ VILLA tal como se ha afirmado con anterioridad aclarándose que esta construcción la adelantó solo el mencionado poseedor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ. Ahora bien, en este hecho se reconoce implícitamente que el comprador GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ era poseedor, dado que, si él construyó en dicha terraza, no lo hizo por la fuerza y en poco tiempo. Para ello tenía que mediar un reconocimiento por el vendedor y su familia de la condición de poseedor de aquél sobre la terraza para pasar el material, o para permitir acceso a trabajadores, o, incluso, para no impedir que se terminara la obra.

Por ello resulta ser contradictorio que se exprese en algunos momentos que la terraza supuestamente le pertenece a los aquí demandantes y que no sabían del o los contratos que celebraron ambas partes, sin embargo, luego se reconozca: i) que hubo un contrato de promesa de compraventa (véase el hecho tercero) y ii) que el señor GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ construyó sobre dicha terraza, lo cual ineludiblemente lleva implícita, insistimos, el reconocimiento de la posesión que él ejercía. Pero es que no solamente se reconoce por esta situación fáctica, sino también, porque así quedó demostrado según lo que quedó plasmado en la prueba documental que ya se refirió atrás y que no es necesario volver a recabar sobre ella por lo contundente de lo que ella revela: el pago de la obligación del señor JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ y el reconocimiento de la posesión.

Al hecho sexto, NO LE CONSTA a mis representadas el pago de impuestos que refieren los demandantes. Ahora bien, cuando aluden a dicho pago, lo hacen sobre el inmueble del segundo nivel queriendo hacer inducir en error, puesto que bien sabido es que la terraza no tiene matrícula inmobiliaria, por consiguiente, no se le atribuye un impuesto ni un incremento como se asegura en el hecho.

Al hecho séptimo, NO LE CONSTA a mis representadas.

Al hecho octavo, NO LE CONSTA a mis representadas.

Al hecho noveno, NO ES UN HECHO. Es una estrategia procesal de los demandantes de allegar un documento al proceso.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre de mis representadas como herederas por representación (nietas) del señor JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ nos oponemos a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora así:

A la primera pretensión: Nos oponemos a dicha declaración, por cuanto ha operado la prescripción extintiva del derecho de dominio de los demandantes y de la acción para ejercitar la acción reivindicatoria sobre la totalidad del inmueble reclamado en reivindicación, y a su vez, se ha configurado la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien objeto de esta demanda en favor del causante JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ para los herederos determinados aquí representados.

A la segunda pretensión: Como consecuencia de la anterior oposición, nos oponemos a dicha declaración, por las mismas razones dado que ha operado la prescripción extintiva del derecho de dominio de los demandantes y de la acción para ejercitar la acción reivindicatoria sobre la totalidad del inmueble reclamado en reivindicación, y a su vez, se ha configurado la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien objeto de esta demanda en favor del causante JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ para los herederos determinados aquí representados.

A la tercera pretensión: Nos oponemos porque son los demandantes a quien debe condenarse en costas como se demostrará oportunamente.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR

Como se ha explicado se ha configurado la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien objeto de esta demanda en favor del causante JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ para los herederos determinados.

En efecto, el señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ tenía justo título y tuvo su posesión **entre el mes de enero de 2001 al 20 de mayo de 2013**, es decir, su posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida reconocida documental y fácticamente por los demandantes, se mantuvo por el causante por más de doce (12) años, por la que adquiere con creces la prescripción adquisitiva del dominio ordinaria e incluso, extraordinaria, como se pedirá oportunamente en favor de sus herederos.

INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN

La acción de reivindicación impetrada carece de todos sus elementos resaltados por la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia por cuanto los demandantes no ostentan el presupuesto para adquirir el dominio en debida forma.

Recordemos que los demandantes han reconocido fáctica y documentalmente la posesión que tenía el finado JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ padre y abuelo de nuestros defendidos.

PETICIÓN DE LOS MEDIOS DE PRUEBA

Solicito se tengan como pruebas a favor de la parte demandada las siguientes:

a. Documentales:

1. Certificado de defunción del señor GERARDO GÓMEZ VILLA

Documentos que ya reposan en el expediente:

2. Registro civil de defunción de JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ.
3. Escritura pública N°447 de 21 de febrero de 1996, protocolizada ante la Notaría Trece del Circulo de Medellín.
4. Escritura pública N°2174 de fecha 12 de agosto de 1998, protocolizada ante la Notaría Trece del Circulo de Medellín.
5. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°001-521198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.
6. Promesa de compraventa de fecha 10 de junio de 2004, con reconocimiento de firma y contenido ante el Notario Tercero del Circulo de Medellín.
7. Contrato de promesa de compraventa de vehículo automotor de fecha 23 de junio de 2004.
8. Copia de trece (13) letras de cambio giradas a cargo de JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ, y a favor de GERARDO GÓMEZ VILLA liberadas en favor del comprador de la terraza.
9. Acta de Audiencia de Conciliación Extrajudicial en Derecho de fecha 16 de febrero de 2006, celebrada en el Centro de Conciliación de la Personería de Medellín la cual fue convocada por el causante JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ.

B. OFICIOS

En caso que las respuestas a nuestros derechos de petición sean negados, sírvase oficiar a las entidades correspondientes para tal fin. Los derechos de petición se allegarán en su oportunidad procesal.

C. TESTIMONIOS

Solicito citar a las siguientes personas residente en Medellín con el fin de acreditar el pago y las condiciones en que los contratantes renegociaron algunos aspectos contractuales, igualmente para señalar el tiempo de posesión del señor JOSE GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ sobre el bien inmueble adquirido por venta que le hizo el señor GERARDO DE JESUS DEL SOCORRO GÓMEZ VILLA, así como las mejoras realizadas a la terraza por el comprador.

CARLOS ARTURO GÓMEZ VÁSQUEZ, celular 312 7448905
FRANCISCO JAVIER GÓMEZ VÁSQUEZ celular 311 7468175

D. INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señor Juez señalar fecha y hora para la audiencia en que deberá absolver interrogatorio de parte la demandante y que formularé verbalmente o por escrito.

E. INSPECCIÓN JUDICIAL.

Se solicita inspección judicial al inmueble materia del proceso, para verificar su ubicación, cabida y linderos, vale decir, su identificación física y su estado de conservación, mejoras existentes, su actual destinación y todo lo demás que el señor Juez considere de importancia para el caso.

F. DICTAMEN PERICIAL.

Se aportará de ser necesario dictamen pericial para avaluar comercialmente el inmueble materia del dictamen, ubicado en la ciudad de Medellín, Calle 35 N° 53-11 Terraza (Tercer piso), que hace parte de la edificación que cuya matrícula inmobiliaria genitora es la N° 001-521198, al igual que delimitar su ubicación, nomenclatura, funcionalidad, área total y destinación.

ANEXOS

- El poder a mi conferido.
- Los relacionados en el acápite de los medios de prueba.

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN

Los demandantes y su apoderado en la dirección denunciada en la demanda.

A mis representadas en la siguiente dirección: carrera 87 A # 68B-147 de Medellín.

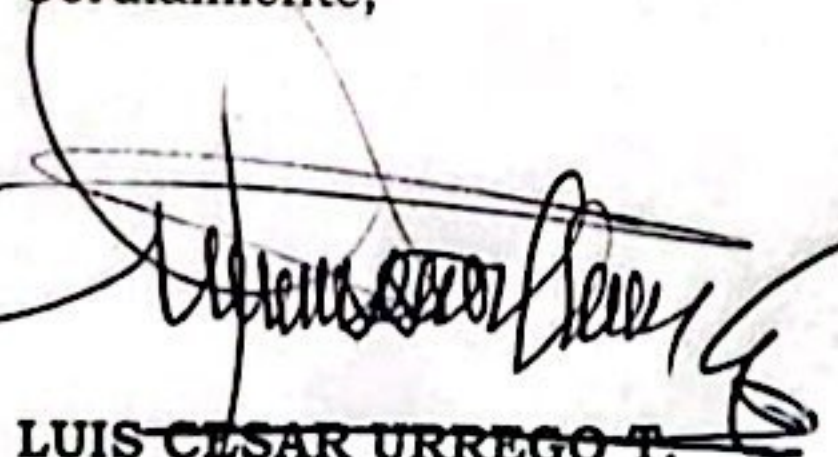
Correos electrónicos:

YESSICA LIZETH GÓMEZ URREGO yessica.gomez1220@gmail.com

YERALDIN GÓMEZ URREGO yelax.30@gmail.com

El suscrito apoderado en la Secretaría del Juzgado o en la ciudad de Medellín, Carrera 87 A # 68B-147 de Medellín, celular 3178183786 correo electrónico: lcesarurrego45@gmail.com

Cordialmente,



LUIS CESAR URREGO T.
T.P. 80.052 del C.S. de la J.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA 2022 - 00030

Juzgado 15 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto15me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 06/06/2023 14:56

Para: Simon Alexander Quintero Salgado <squintes@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (247 KB)

CONTESTACION DDA CURADOR 2022-00030.pdf; Tarjeta Profesional.pdf;

Complemento al correo anterior.

	OSCAR DARÍO MUÑOZ GÓMEZ Secretario Juzgado 15 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín Email: ccto15me@cendoj.ramajudicial.gov.co Teléfono: 604-232-8525 ext 2015 Cra. 52 42-73 Piso 13, oficina 1309 Ed. José Félix de Restrepo Medellín-Antioquia
---	--

De: andres carreño <abogadoandrescarreno@gmail.com>

Enviado: martes, 6 de junio de 2023 14:16

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto15me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: CONTESTACIÓN DE DEMANDA 2022 - 00030

Medellín, junio 07 de 2023

Doctor,

RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES

JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

E.S.H.D.

REFERENCIA:	VERBAL – REIVINDICATORIO
DEMANDANTES:	LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO LINA MARÍA GÓMEZ HINCAPIÉ DANIEL GÓMEZ HINCAPIÉ
DEMANDADOS:	PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ
RADICADO:	05001-31-03-015- 2022-00030-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

ANDRES ALBERTO CARREÑO VELASQUEZ, mayor, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.037.591.778**, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. **225.166** del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de **CURADOR AD LITEM** designado por el despacho, que representa los derechos de los **herederos indeterminados de JOSÉ**

GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ (QEPD), dentro del término otorgado, presento ante su despacho, **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** de la referencia.

Atentamente,

Andrés Alberto Carreño Velasquez

T.P. 225.166

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Medellín, junio 07 de 2023

Doctor,
RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES
JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
E.S.H.D.

REFERENCIA:	VERBAL – REIVINDICATORIO
DEMANDANTES:	LUZ ESTELLA HINCAPIÉ VALLEJO LINA MARÍA GÓMEZ HINCAPIÉ DANIEL GÓMEZ HINCAPIÉ
DEMANDADOS:	PATRICIA ELENA CASTAÑEDA BEDOYA HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ
RADICADO:	05001-31-03-015- 2022-00030-00

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA CURADOR AD LITEM

ANDRES ALBERTO CARREÑO VELASQUEZ, mayor, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.037.591.778**, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. **225.166** del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de **CURADOR AD LITEM** designado por el despacho, que representa los derechos de los **herederos indeterminados de JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ VÁSQUEZ** (QEPD), dentro del término otorgado, presento ante su despacho, **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** de la referencia en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO, de conformidad con las pruebas “Escritura Pública N°447 del 21 de febrero de 1996 de la Notaría 13 del Círculo de Medellín y los certificados de tradición y libertad de los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-687413; 001-687414; 001-687415; 001-687416; 001-687418 y 001-687419, allegados por la parte demandante junto al escrito demandatorio.

AL HECHO SEGUNDO: NO ME CONSTA, este hecho es el objeto del litigio y deberá ser probado por los accionantes.

AL HECHO TERCERO: Señor juez, el hecho contiene diferentes afirmaciones, que de conformidad con lo afirmado y las pruebas, este apoderado puede responder así:

- **NO ME CONSTA** la propiedad de la terraza en litigio, ya que esta afirmación, como la anterior, constituye el objeto probatorio que se debe surtir en el desarrollo de este proceso.

- **ES CIERTO**, un acuerdo de promesa de compraventa, de acuerdo con la prueba aportada por la parte de demandada, obra en el expediente del proceso, un documento titulado promesa de compraventa y suscrito entre los señores Gerardo Gómez Villa y José Guillermo Gómez Vásquez.
- **ES CIERTO**, el fallecimiento del señor **JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ**, esto, de conformidad con el registro civil de defunción con indicativo serial No. 07355624 de la Notaría 20 del círculo de Medellín, aportado como prueba por ambas partes del proceso.

AL HECHO CUARTO: NO ME CONSTA si la demandante tenía o no conocimiento de la posesión de los demandados y el acuerdo promesa de compraventa entre los fallecidos.

AL HECHO QUINTO: No me consta, son afirmaciones que constituyen el objeto probatorio que se debe surtir en el desarrollo de este proceso.

AL HECHO SEXTO: NO ME CONSTA, si el impuesto predial del inmueble en discusión e identificado con folio de matrícula No. 001-687419 ha incrementado o no en su valor, en el expediente solo obra un paz y salvo de impuesto predial en favor de la señora LINA MARIA GOMEZ HINCAPIE con un 25% de derecho (Según el certificado) a 31 de diciembre de 2021.

AL HECHO SEPTIMO: NO ME CONSTA, la parte demandante se contradice ya que en el acápite de pruebas señala que aporta el registro civil de defunción del señor JOSE GUILLERMO GOMEZ VASQUEZ (QEPD) y el mismo, obra en el expediente.

AL HECHO OCTAVO: NO ME CONSTA

AL HECHO NOVENO: NO ME CONSTA, señor juez, el documento "Dictamen pericial (Avalúo fachada" es una prueba y anexo para ser valorada en el proceso.

EN LO QUE RESPECTA A LAS PRETENSIONES

EXCEPCION GENERICA

Presento excepción genérica en el sentido de que, si se hallaré probada algún tipo de excepción que permita concluir dentro del proceso, la inexistencia de los elementos de la posesión y de la prescripción extraordinaria de dominio sujeta a la ley 9 de 1989 o cualquier otra excepción plausible que genere la no prosperidad de la demanda; sea tenida por el despacho a la hora de emitir sentencia.

PRUEBAS

DOCUMENTAL:

No se aportan nuevas pruebas documentales, se acepta la valoración del despacho de las aportadas por la parte demandante.

TESTIMONIALES E INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se practicará a la parte actora, el que le formulare personalmente o en su defecto lo haré llegar en sobre sellado, el que guardará consonancia con los hechos de la demanda y con la contestación de la misma.

NOTIFICACIONES

EL CURADOR: Recibo notificaciones personales en el número de contacto (301) 699-4008 y correo electrónico abogadoandrescarreno@gmail.com

Cordialmente,



ANDRÉS ALBERTO CARREÑO VELASQUEZ

C.C. 1.037.591.778

T.P. 225.166 del C.S. de la J.



Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



154-000001

NOMBRES:
ANDRES ALBERTO

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA
PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

APELLIDOS:
CARREÑO VELASQUEZ

[Signature]

UNIVERSIDAD
INST. U. DE ENVIGADO

FECHA DE GRADO
14 dic 2012

CONSEJO SECCIONAL
ANTIOQUIA

CEDULA
1.037.591.778

FECHA DE EXPEDICION
11 feb 2013

TARJETA N°
225166