

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 2007 del 06/11/2020, dentro del proceso DECLARATIVO DE RESTITUCION, a favor de la parte demandante J.A.J. BARBOSA CIA. S EN C.S.A. EN LIQUIDACIÓN y a cargo de la parte demanda LUZ MERY MONTOYA LONDOÑO.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 7)	\$ 65.000.00
TOTAL	\$ 65.000.00

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2500**  
**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. DECLARATIVO DE RESTITUCION  
**RAD. 2018-00213**  
DTE. J.A.J. BARBOSA CIA. S EN C.S.A. EN LIQUIDACIÓN.  
DDO. LUZ MERY MONTOYA LONDOÑO

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No.	153 de hoy notifique el auto anterior.
Cali,	15 DIC 2020
La Secretaria	

RAD.: 2018-00681

SECRETARIA. Cali, diciembre 11 de 2020

A despacho el presente asunto. Sirvase proveer.

La secretaria,

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Cali, diciembre once de dos mil veinte

Dentro de la LIQUIDACION PATRIMONIAL de CENOBIA PATIÑO DE SARRIA, varios juzgados allegan oficio informando que en sus despachos no se encuentra proceso contra la insolvente, se agregarán.

Como el liquidador allega avisos de notificación a los acreedores BANCO COLPATRIA y BANCO POPULAR, se agregarán y se le requerirá para que efectúe la notificación por aviso de los demás acreedores, o sea, del BANCO SUDAMERIS, BANCO BBVA y EMCALI, igualmente que aporte la constancia de recibo de los avisos por parte de los acreedores.

**RESUELVE:**

1. **AGREGAR** a los autos los diferentes oficios de los varios juzgados, informando que en sus despachos no cursa proceso alguno contra la aquí insolvente CENOBIA PATIÑO DE SARRIA, para que obren y consten.
2. **AGREGAR** los avisos remitidos por el liquidador a los acreedores BANCO COLPATRIA y BANCO POPULAR, informando de la aceptación de liquidación patrimonial de la insolvente CENOBIA PATIÑO DE SARRIA.
3. **REQUERIR** al liquidador para que efectúe la notificación por aviso de los acreedores BANCO SUDAMERIS, BANCO BBVA y EMCALI, igualmente, para que aporte la constancia de recibo de los avisos por los acreedores y la publicación en prensa del aviso, según lo prescribe el art. 564 del CGP.

**NOTIFIQUESE**

**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**  
JUEZ

<p>JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI</p> <p>SECRETARIA</p> <p>En Estado No. <u>153</u> de hoy notifique el auto anterior.</p> <p>Cali, <u>15</u> DIC 2020</p> <p></p> <p>La Secretaria</p>
---

SECRETARIA: A despajo de la Sra. Juez, para el correspondiente asunto. Sí hay títulos. Provea.

CALI, 11 de Diciembre de 2020

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

Auto interlocutorio **No. 2509**  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
**Radicación 2018-00831**  
CALI, once de diciembre de dos mil veinte

Dentro del proceso EJECUTIVO de BANCO POPULAR S.A. contra JIMMY ADRIAN JIMENEZ ARANA, se remite el proceso a ejecución, el Juzgado.

RESUELVE:

- 1.- Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto) para que continúe con el conocimiento del presente asunto.
- 2.- Oficiar a las entidades bancarias informándoles de la remisión el proceso.
- 3.- Ordenar la transferencia de títulos existentes en el presente proceso a los juzgados de ejecución.

NOTIFIQUESE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
15 DIC 2020	
CALL	
La Secretaria	

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL MINIMA DE ORALIDAD  
PALACIO NACIONAL DE JUSTICIA  
EDIFICIO PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA  
PISO 10  
Carrera 10 entre calles 12 y 13  
Santiago de Cali

CALI, 11 de diciembre de 2020

**OFICIO #2421**

Señor Pagador

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, BANCO PICHINCHA, BANCO COOMEVA, BANCO AV VILLAS, BANCO POPULAR, BANCOLOMBIA, BANCO COLPATRIA, BANCO CORPBANCA, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA, BANCOCAJA SOCIAL, BANCO DE BOGOTÁ, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO GNB SUDAMERIS, BANCO FALABELLA.

Ciudad

**PROCESO:** EJECUTIVO  
**RADICACIÓN:** 076001-400-30-19-2018-00831-00  
**DEMANDANTE:** BANCO POPULAR S.A. NIT 860.007.738-9  
**DEMANDADO:** JIMMY ADRIAN JIMENEZ ARANA CC 14.896.286

Me permito comunicarle que dentro del proceso de la referencia, se dispuso oficiarle, informándole que de conformidad con lo indicado en el Acuerdo PCSJA 18-11032 del 27 de junio de 2018, por medio del cual se modifica el Artículo 2 del Acuerdo PCSJA17-10678 de 2017 expedido por la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura, este despacho dispuso remitir el presente proceso a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS de la ciudad.

Por lo tanto, en adelante los depósitos judiciales deberán ser consignados a favor de la OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI, en la cuenta No. 760014303000 del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.

El embargo fue comunicado mediante el OFICIO No. 4510 del 29/11/2018.

En virtud del artículo 111 del C.G.P., en conexidad con el art. 11 del Decreto 806 de 2020, las comunicaciones enviadas por correo institucional se presumen auténticas.

Atentamente,

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 1925 del 09/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante CIRO ANTONIO TROCHEZ y a cargo de la parte demanda ENRIQUE MURILLO MONTAÑO.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 26)	\$ 460.000.00
AM MENSAJES 45327767 (FL 8)	\$ 11.000.00
AM MENSAJES 46653782 (FL 11)	\$ 8.300.00
AM MENSAJES 47000688 (FL 14)	\$ 8.300.00
SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA 013021 (FL 20-AD)	\$ 13.000.00
AM MENSAJES 48991842 (FL 23)	\$ 8.300.00
SERVIENTREGA 994068943 (FL 35-2L)	\$ 16.300.00
TOTAL	\$ 525.200.00

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2501**  
**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
RAD. 2018-00957  
DTE. CIRO ANTONIO TROCHEZ  
DDO. ENRIQUE MURILLO MONTAÑO

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Call, <u>15</u>	<u>DIC 2020</u>
	
La Secretaria	

JDAR

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
 SECRETARIA  
 En Estado No. 153 de hoy notifique el auto anterior.  
 15 DIC 2020  
 Cali,  
 La Secretaria

STELLA BARAKOFF LOPEZ  
 JUEZ

NOTIFICACION

legales.

ADVERTASELES a las partes que a la audiencia deben concurrir para absolver el interrogatorio que les formulará la parte contraria y la juez; y demás asuntos relacionados con la audiencia, so pena de hacerse acreedores a las sanciones legales.

SENALAR el día cuatro (4) del mes de febrero del año 2021, a las 9:30 A.M., para que se lleve a cabo la audiencia de que trata el Art. 443, en concordancia con el Art. 392 que remite a los arts. 372 y 373 del código general del proceso, de conformidad con lo dicho en la parte considerativa del presente auto.

RESUELVE:

Dentro del EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA propuesto por COSMITEE LTDA CORPORACION DE SERVICIOS MEDICOS INTERNACIONALES THEM Y CIA LTDA contra ASOCIACION INDIGENA DEL CAUCA AIC EPS, cumplido el trámite pertinente, se fijará fecha para dictar sentencia.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
 Cali, diciembre once de dos mil veinte

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA

RAD.: 2019-00356  
 SECRETARIA: A Despacho de la Juez el presente asunto.  
 Cali, diciembre 11 de 2020  
 La secretaria,

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 2223 del 24/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante ELECTRONICOS DEL VALLE S.A y a cargo de la parte demanda SUMI ICONES ELECTRICS S.A.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 44)	\$ 600.000.00
SERVIENTREGA 9102305532 (FL 15)	\$ 11.500.00
TOTAL	\$ 611.500.00

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2507**

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
**RAD. 2019-00478**  
DTE. ELECTRONICOS DEL VALLE S.A.  
DDO. SUMI ICONES ELECTRICS S.A.

Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Cali, <u>15</u> <u>DIC</u> <u>2020</u>	
La Secretaria	

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 1924 del 09/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante BANCO DE BOGOTÁ y a cargo de la parte demanda WBELIN CASTRILLÓN AGUILAR.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 44)	\$ 2.480.000.00
EL LIBERTADOR 1065842 (FL 21)	\$ 14.445.00
EL LIBERTADOR 1065843 (FL 25)	\$ 18.160.00
EL LIBERTADOR 1065844 (FL 29)	\$ 14.445.00
TOTAL	\$ 2.527.050.00

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2498**  
**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
RAD. **2019-00498**  
DTE. BANCO DE BOGOTÁ  
DDO. WBELIN CASTRILLÓN AGUILAR

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

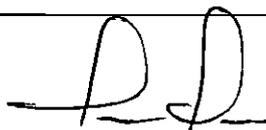
JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARÍA	
En Estado No.	153 de hoy notifique el auto anterior.
Cali,	15 DIC. 2020
La Secretaria	

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 2221 del 23/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante BANCO DE BOGOTÁ y a cargo de la parte demanda WILTHER ALEXIS ORTIZ PUENTES.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 37)	\$ 430.000.00
EL LIBERTADOR 1107346 (FL 21)	\$ 14.445.00
TOTAL	\$ 444.445.00



MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2507****JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

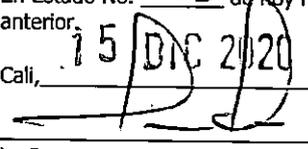
REF. EJECUTIVO  
**RAD. 2019-00546**  
 DTE. BANCO DE BOGOTÁ  
 DDO. WILTHER ALEXIS ORTIZ PUENTES

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA	
En Estado No.	153 de hoy notifique el auto anterior.
Cali,	15 / DIC 2020
 La Secretaria	

CONSTANCIA

A despacho de la señorita juez, para lo de su revisión el poder conferido por la demandada

Sírvase proveer

Diciembre 11 de 2020

Secretaria,

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA

Rad 2019-00700-00

AUTO INTELOCUTORIO NO. 2434

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL

Cali, once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Dentro del proceso ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE adelantado por CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA Contra LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO Y ADELA BENITEZ RANGEL , la demandada confirió poder a un profesional del derecho quien contesto la demanda y presento excepciones de mérito.

Así mismo, el demandado ya se había notificado y contesto en termino la demandada, en punto se hace necesario continuar con el trámite por lo tanto se ordenará correr traslado de las mismas.

### RESUELVE:

**1.- TENGASÉ** como apoderada de la demandada a la Dra. BERTHA MIREYA DIAZ VARELA, identificada con cédula no.31.275.992 Y T.P. 26.122 del C. S de la J., quien se tiene notificada de conformidad a lo consagrado en el art. 301 del CGP.

**2.- DAR TRASLADO** por el término de 5 días a la parte demandante de las excepciones de mérito, propuesta por la **demandada**, (*obrantes a folio 76 a 79*) denominadas "*Si, haberse realizado la entrega material del inmueble objeto de la compraventa*"; "*Falta de requisitos legales para la prosperidad de la acción de entrega, por no haber presentado el juramento de rigor*"; "*Cumplimiento por parte del demandado, a las obligaciones contraídas en la promesa de compra venta celebrada por las partes*" Conforme a los lineamientos establecidos por el Art. 370 del C.G.P.

**3.- DAR TRASLADO** por el término de 5 días a la parte demandante de las excepciones de mérito, propuesta por el **demandado**, (*obrantes a folio 56 a 63*) denominadas "*Si, haberse realizado la entrega material del inmueble objeto de la compraventa*"; "*Falta de requisitos legales para la prosperidad de la acción de entrega, por no haber presentado el juramento de rigor*"; "*Cumplimiento por parte del demandado, a las obligaciones contraídas en la promesa de compra venta celebrada por las partes*" Conforme a los lineamientos establecidos por el Art. 370 del C.G.P.

NOTIFIQUESE

**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**

Juez

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Cali, <u>13</u> <u>DIC</u> 2020	
	
Secretaria	

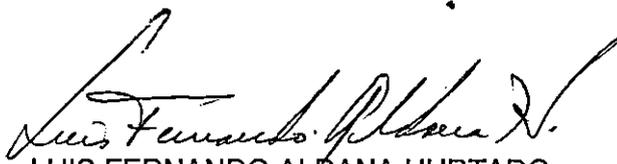
Señor:  
JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
Santiago de Cali.

REF: #76001400301920190070000. Verbal de entrega del tradente al adquirente contra Luis Fernando Aldana y otra.

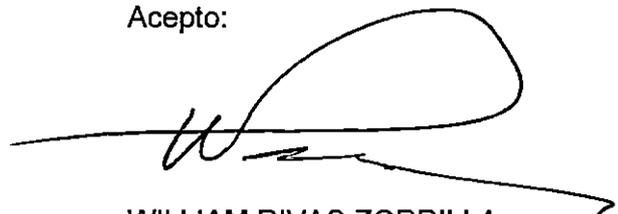
LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía #16.591.006, comedidamente manifiesto que por el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiera al abogado WILLIAM RIVAS ZORRILLA, portador de la tarjeta profesional #29.626 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía #16.631.447, para que me represente y lleve mi personería en el proceso declarativo verbal de entrega del tradente al adquirente, que ante su despacho me adelanta el señor CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, cuya radicación indico en la referencia.

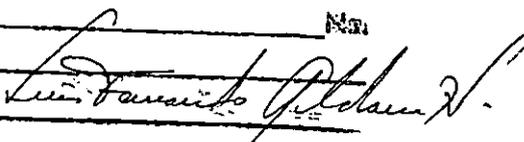
Confiero a mi apoderado además de las facultades que consagra el artículo 77 del Código General del Proceso, las expresas de darle contestación a la demanda, proponer todo tipo de excepciones, recursos e incidentes, recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir y reasumir el presente poder, y, en general, para hacer todo aquello que conforme a la ley sea útil a mis intereses, en cumplimiento de este mandato para representarme en todas las instancias del proceso.

Atentamente:

  
LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO  
CC#16.591.006.

Acepto:

  
WILLIAM RIVAS ZORRILLA  
CC#16.631.447.  
TP#29.626 C.S.J.

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL  
SANTIAGO DE CALI  
El anterior escrito fue presentado personalmente  
por su (s) signatario(s) LUIS FERNANDO  
ALDANA HURTADO  
ante CC. 16.591.006.  
hoy 13 SEP 2019, quien (es)  
exhibió (ron) la \_\_\_\_\_  
Espedido (s) en X 

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, Febrero 9 de 2012

ARRENDADOR: LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO, C. C. No. 16.591.006 de Cali.

ARRENDATARIOS: FABIAN CRUZ HERNANDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.918.440 expedida en Rio Sucio, domiciliado y residente en la Carrera 16 No. 9-44 Barrio Bretaña de Cali.

## CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el Arrendador concede al Arrendatario, el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 16 No. 9-44 Barrio Bretaña de Cali.

LINDEROS DEL INMUEBLE CONTENIDOS EN HOJA ANEXA AL PRESENTE CONTRATO.

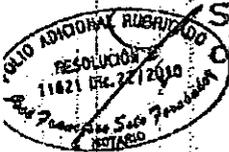
TERCERA: DESTINACION: El Arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para negocio de Billar.

CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: la suma de OCHOCIENTOS MIL (\$800.000.00) M/CTE mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado al Arrendador o a su orden.

QUINTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción equivalente al porcentaje que establezca la ley. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SEXTA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento directamente al arrendador.

SEPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO: 12 meses, que comienzan a contarse el día 09 de Febrero de 2012



**OCTAVA: PRORROGAS:** Vencido el primer año de vigencia de este contrato, a menos que una de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por un año más. Vencido el segundo año de vigencia las prórogas quedarán regidas por el código de comercio.

**NOVENA: SERVICIOS:** Estarán a cargo del arrendatario los servicios públicos domiciliarios ENERGIA, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus deudores solidarios garantes de los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

**DECIMA : CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que este vigente en el momento que tal incumplimiento se presente, a título de pena. Se podrá pedir a la vez pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario y sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado, judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

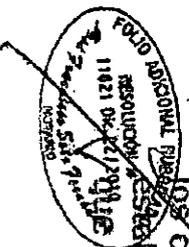
**DECIMA PRIMERA : ESPACIOS EN BLANCO:** El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco y el espacio correspondiente a los linderos.

**DECIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS:** El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P.C. y en general a los que consagra cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

**DECIMA TERCERA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA:** Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con seis (6) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su próroga.

**DECIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACION:** a favor del arrendador serán las siguientes: a) la cesión o subarriendo. b) el cambio de destinación del inmueble. c) el no pago del precio del canon dentro del término previsto en este contrato. d) la destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus visitantes. e) la realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) la no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario. g) las demás previstas en la ley.

**DECIMA QUINTA: CESION DE LOS DERECHOS:** Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio, y que, por lo tanto, la enajenación del mismo eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere



ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia para efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del código de comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

PARAGRAFO: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DECIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro provenientes del tiempo y del uso legítimo.

DECIMA SEPTIMA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El Arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el Art. 27 de la Ley 820 de 2003.

DECIMA OCTAVA: DEUDORES SOLIDARIOS: Los suscritos:

**MARIA EMILSE SUAREZ GUAPACHA**, también mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la C.C. No42133632 expedida en Pereira.

Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el arrendatario **FABIAN CRUZ HERNANDEZ**, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta al restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores, ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume el señor **FABIAN CRUZ HERNANDEZ**, y sus respectivos causa habitantes.

Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga

FOLIO ADICIONAL RECORRIDA  
RESOLUCIÓN N°  
11421 DIC. 22 / 2019  
Abel Francisco Salas Quintero  
NOTARIO

78

haber amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto al suscribirse el presente contrato.

**PARAGRAFO: CESION DEL CONTRATO:** Los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

**DECIMA NOVENA: AUTORIZACION:** El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

**VIGESIMA : ABANDONO DEL INMUEBLE:** al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

**CLAUSULAS ADICIONALES:**

**VIGESIMA PRIMERA:** El arrendatario declara y acepta que es su obligación comprobar el pago mediante la presentación de los recibos de servicios públicos (agua, luz, alcantarillado, y Etc) y demás servicios instalados en el inmueble, los cuales presentará cancelados al momento que hace el pago del arrendamiento al arrendador.

**VIGESIMA SEGUNDA:** El arrendatario se obliga para con el arrendador a entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibe con sus recibos de servicios públicos cancelados, así mismo a hacer las reparaciones locativas establecidas por la ley (art. 1996) y el arreglo de los daños que sobrevengan por descuido o culpa de los arrendatarios en hacer esas reparaciones o por deficiencia de estas.

**DIRECCION DE NOTIFICACIONES:**

**EL ARRENDADOR:** Calle 14 No. 84-66 de la Ciudad de Cali.

**EL ARRENDATARIO:** Carrera 16 No. 9-44 Barrio Bretaña de Cali.

**EL DEUDOR SOLIDARIO:** Carrera 29 A No.18-41 de Cali.



Para constancia se firma en Santiago de Cali, a los nueve (09) días del mes de Febrero de 2012.

47

ARRENDADOR

*Luis Fernando Aldana H.*  
**LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO**  
C. C. No. 16.591.006 de Cali.

88

ARRENDATARIO

*Fabian Cruz H.*  
**FABIAN CRUZ HERNANDEZ**  
C. C. No. 15.918.440 de Cali.

DEUDORES SOLIDARIOS.

*Emilsen Suarez.*  
**MARIA EMILSENSUAREZ CUAPACHA**  
C. C. No. 42.133.632 de Pereira.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA DOCE - CALI  
DILIGENCIA DE:  
PRESENTACION - AUTENTICACION DE  
FIRMA Y HUELLA - RECONOCIMIENTO

Cali, 21 FEB 2012

Al Despacho de la Notaria Doce del Circuito de Cali

Compareció FABIAN CRUZ HERNANDEZ  
quien exhibió la C.C. 15.918.440  
de PEREIRA y hizo presentación personal,  
declaró que la firma y la huella dactilar son suyas  
y el contenido de este documento es cierto.  
El Compareciente

*Fabian Cruz*  
De lo anterior doy fé

*Jose Francisco Soto Ferndandez*  
NOTARIO

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA DOCE - CALI  
DILIGENCIA DE:  
PRESENTACION - AUTENTICACION DE  
FIRMA Y HUELLA - RECONOCIMIENTO

Cali, 21 FEB 2012

Al Despacho de la Notaria Doce del Circuito de Cali

Compareció MARIA EMILSEN SUAREZ CUAPACHA  
quien exhibió la C.C. 42.133.632  
de PEREIRA y hizo presentación personal,  
declaró que la firma y la huella dactilar son suyas  
y el contenido de este documento es cierto.  
El Compareciente

*Emilsen Suarez*  
De lo anterior doy fé

*Jose Francisco Soto Ferndandez*  
NOTARIO

INICIO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

# Consulta De Procesos

AYUDA

## Consulta de Procesos

Seleccione donde esta localizado el proceso

Ciudad: **CALI**

Entidad/Especialidad: **JUZGADOS 2,3,4,5,7,8,9,10,12,13,14,15,17,18,19 Y 20 CIVILES MUNICIPALES**

Aquí encontrará la manera más fácil de consultar su proceso.

Seleccione la opción de consulta que desee:

Consulta por Nombre o Razón social

**Sujeto Procesal**

\* Tipo Sujeto: **Demandante**

\* Tipo Persona: **Natural**

\* Nombre(s) Apellidos o Razón Social: **Luis fernando aldana**

Número de Proceso Consultado: **76001400300220180043600**

## Detalle del Registro

Fecha de Consulta : **Sábado, 05 de Octubre de 2019 - 11:07:29 P.M.**

Datos del Proceso			
Información de Radicación del Proceso		Ponente	
Despacho		Juzgado 2 Civil Municipal de Cali	
002 Juzgado Municipal - Civil			
Clasificación del Proceso		Recurso	
Tipo	Clase	Ubicación del Expediente	
Declarativo	Verbal	Secretaría - Términos	
Sin Tipo de Recurso			
Sujetos Procesales		Demandado(s)	
Demandante(s)		- ELIECER TABORDA GARCIA. - RICARDO MONSALVE NARANJO	
- LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO			
Contenido de Radicación		Contenido	
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL			

Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
01 Oct 2019	CONSTANCIA SECRETARIAL	RPTO			01 Oct 2019
24 Sep 2019	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 24/09/2019 A LAS 14:00:09.	25 Sep 2019	25 Sep 2019	24 Sep 2019
24 Sep 2019	SENTENCIA UNICA INSTANCIA				24 Sep 2019
23 Sep 2019	AL DESPACHO				23 Sep 2019
19 Sep 2019	CONSTANCIA SECRETARIAL	3			19 Sep 2019
17 Sep 2019	CONSTANCIA SECRETARIAL	RPTO			17 Sep 2019
09 Sep 2019	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 09/09/2019 A LAS 14:10:51.	10 Sep 2019	10 Sep 2019	09 Sep 2019
09 Sep 2019	AUTO DE TRÁMITE	DEJA SIN EFECTO TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO			09 Sep 2019

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SENTENCIA No. 28

Santiago de Cali, Veintitrés (23) de Septiembre del año dos mil diecinueve  
(2019)

**PROCESO: VERBAL RESITITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO**  
**RADICADO: 2018-00436-00**  
**DEMANDANTE LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO**  
**DEMANDADO: RICARDO MONSALVE NARANJO**

Una vez agotado el trámite procesal pertinente, procede el Despacho por medio del presente proveído a dictar la Sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, que a través de apoderado judicial instauró el Sr. **LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO**.

**HECHOS RELEVANTES:**

Que el 20 de Enero de 2017, mediante documento privado el señor **LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO**, en calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento destinado de bien inmueble, con el señor **RICARDO MONSALVE NARANJO** en calidad de arrendatario y **ELICER TABORDA GARCÍA**, en calidad de deudor solidario, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 9-46, segundo piso – Barrio Bretaña.

Que los arrendadores se comprometieron solidariamente con todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento arriba mencionado.

Que la duración del contrato fue de doce (12) meses contados a partir del 21 de enero de 2016 vencido dicho término se entenderá prorrogado por el mismo periodo salvo que las partes hayan comunicado su intención de no prorrogarlo, con un canon de arrendamiento pactado por las partes por un valor de **UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS (\$750.000.000)** pagaderos en mensualidades anticipadas dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual.

Que el señor **RICARDO MONSALVE NARANJO**, se encuentran en mora de cancelar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio y julio de 2018 y los demás que se causen en el transcurso del proceso.

52

Que en el mismo contrato se estableció que el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, constituye causal de terminación del contrato de arrendamiento, renunciando los arrendatarios a requerimientos previstos en la ley.

Pretende el Sr. LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO que mediante el trámite del proceso verbal DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, se declare la terminación del contrato de arrendamiento que de manera escritural y en calidad de arrendatario suscribió con el señor RICARDO MONSALVE NARANJO, en calidad de arrendatario.

#### **ACTUACION PROCESAL:**

Correspondió a este despacho conocer del presente proceso, quien mediante providencia proferida el 29 de octubre de 2018 (fol. 16), procedió a admitirlo por encontrarlo ajustado a los requisitos legales exigidos por el Estatuto Procesal General, así mismo, ordenó la notificación de la predicha providencia al extremo pasivo de la relación procesal conforme a lo establecido en los artículos 290 y S.S *ibídem*.

En lo pertinente sea del caso señalar que la notificación a la parte demandada se surtió de la siguiente manera, respecto al demandado ELIECER TABORDA GARCÍA, fue notificado por aviso conforme a lo establecido por el artículo 292 del C.G.P., el demandado RICARDO MONSALVE NARANJO, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda (fol. 17), allegando dentro del término de traslado contestación a la demanda, pero conforme a lo analizado en la primera parte de esta providencia, por no cumplir con lo establecido en inciso segundo del numeral 4° del Art. 384 del C.G.P., no será oído dentro del proceso, razón por la cual se tiene en cuenta la oposición presentada frente a los hechos y pretensiones de la demanda, encontrándose pendiente, de acuerdo al estado actual del proceso, proferir la Sentencia que resuelva de fondo la controversia aquí suscitada, actuación que se procede a realizar, previas las siguientes,

#### **CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero subrayar que se denota en la presente controversia el cumplimiento de los presupuestos procesales, como que la suscrita es competente para conocer y pronunciarse de fondo frente a esta clase de procesos según lo preceptuado en los artículos 26 núm. 6°, y 28 núm. 7° del Código General del Proceso; Así mismo, se encuentra acreditada la capacidad para ser parte de los extremos de la relación jurídico procesal; igualmente se observa que la demanda aquí interpuesta fue presentada en debida forma, esto es, con la concurrencia de todas las formalidades contempladas en la norma procedimental, así como que las partes en contienda tienen capacidad procesal para actuar.

De igual manera, respecto al elemento sustancial inherente a todo proceso denominado legitimación en la causa, se evidencia que el mismo se encuentra plenamente satisfecho en el *sub lite*, pues, del contrato de arrendamiento se evidencia que las personas que concurren a la *litis* en calidad de parte son las mismas de la relación contractual, esto es, el arrendador y el arrendatario, lo que en definitiva permite resolver el fondo del litigio.

Ahora bien, descendiendo al caso en concreto, y como quiera que la controversia aquí suscitada, gira en torno a un contrato de arrendamiento, se hace menester anotar que éste (el contrato de arrendamiento), se encuentra definido en nuestro Código Civil como "...un contrato en el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"<sup>1</sup>. Definición de la cual se desprende, que son de la esencia de dicho contrato, primero, como es obvio, el consentimiento de las partes que celebran el contrato; segundo, la cosa o prestación cuyo uso y goce es concedido y tercero, el deber de pagar por este uso. Elementos sin los cuales puede tenerse por constituido este tipo de contrato, puesto que la ausencia de alguno de ellos derivaría en otro tipo de convención *verbi gracia* una donación, si carece de contraprestación alguna, en otras palabras, baste para su configuración el acuerdo de voluntades sobre la cosa arrendada y el precio, sin que sea exigible solemnidad o formalismo como su reducción a documento escrito.

Partiendo de estas precisiones y abordando de plano el caso *sub examine* tenemos que no existe asomo de duda frente a la existencia del contrato de arrendamiento<sup>2</sup> suscrito por el señor **LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO** (arrendador) y los señores **RICARDO MONSALVE NARANJO** (arrendatario) y **ELIECER TABORDA GARCÍA** (deudor solidario), en tanto fue allegado con la demanda copia auténtica de dicho contrato y obra a folios 4 a 9 del cuaderno principal del expediente contentivo de este proceso. Acuerdo de voluntad que por encontrarse legalmente celebrado se erige como una ley para sus contratantes, sin que pueda ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por **expresas causas legales**<sup>3</sup>.

Frente a este último señalamiento, tenemos que el contrato de arrendamiento trae de suyo una serie de obligaciones a cargo de cada una de las partes contratantes las cuales tienen como objetivo que se dé pleno cumplimiento a la prestación debida como es, por parte del arrendador, principalmente, hacer entrega de la cosa acordada con disposición del pleno goce de la misma; y por parte del arrendatario, pagar el precio o renta en el plazo pactado y la conservación de la

<sup>1</sup> Artículo 1973 del Código Civil.

<sup>2</sup> Es decir, se encuentra satisfecho el requisito preceptuado en el artículo 384, numeral 1º del CGP atinente a la prueba documental del contrato.

<sup>3</sup> Ley Contractual, Art. 1602 Código Civil.

59

cosa (así lo sostienen el Código Civil artículos 1982 y 2000, y la Ley 820 de 2003 artículos 8 y 9), encontrándose la parte cumplida, facultada para exigir la terminación del contrato.

Así pues, en el presente caso pretende el arrendador, aquí demandante, se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se emita orden de restitución del bien inmueble objeto del contrato, aduciendo como causal para que a ello se proceda, el encontrarse el arrendatario en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio y julio de 2018 por valor de \$750.000,00 cada uno y los demás que se causen en el curso del proceso, razón esta, que se encuentra contemplada como causal para la terminación unilateral del contrato, en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 -norma rectora en la regulación del contrato de arrendamiento- que en su tenor literal establece:

"...Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato..."

En este sentido, el demandante, tal y como ya se anotó, invoca como causal de la acción restitutoria que aquí se ejercita, el no pago de los cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 9-46 segundo piso Barrio Breña del municipio de Cali, por parte del arrendatario, afirmación que por ser una negación indefinida, le compete a la contraparte contrariarla, es decir, demostrar lo contrario, pues, en este evento, se invierte la carga de la prueba teniendo las susodichas, la obligación de probar el pago.

Así y como quiera que el demandado no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento como se ha expuesto en reiteradas oportunidades dentro de la presente providencia, surge evidente que habrá de resolverse positivamente la terminación y restitución deprecada, conforme lo indica el numeral 3º del artículo 384 del CGP.

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de inmueble, suscrito entre LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO en su calidad de arrendador y RICARDO MONSALVE NARANJO (arrendatario) y ELIECER TABORDA GARCÍA (deudor solidario), celebrado a partir del 01 de enero de 2017, consistente en un

435

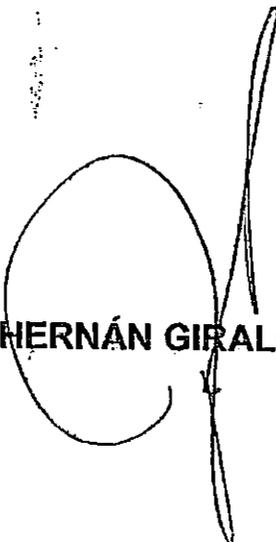
inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 9-46, Segundo Piso, Barrio Breña del Municipio de Cali- Valle del Cauca.

**SEGUNDO: DECRETAR** la restitución del mueble arrendado objeto del contrato cuya terminación se ordena en el numeral anterior, lo cual deberá efectuar la demandada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de procederse a comisionar para su entrega forzosa.

**TERCERO: CONDENAR** al demandado a pagar las costas del proceso. Tásense por secretaria. Fijense como agencias en derecho, la suma de \$630.000.

**NOTIFÍQUESE.**

El Juez,

  
**DONALD HERNÁN GIRALDO SEPÚLVEDA**

Amc

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
Siendo hoy las 8.00 A.M.  
En Estado No. 160 de Fecha:  
25 SEP 2019  
Se notifica a las partes el auto anterior.  
**SECRETARIA**

Señor:

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Santiago de Cali.

REF: #76001400301920190070000. Verbal de entrega del tradente al adquirente contra Luis Fernando Aldana y otra.

ASUNTO: Contestación de la demanda.



7 OCT 2019

RECIBIDO

WILLIAM RIVAS ZORRILLA, abogado portador de la tarjeta profesional #29.626 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía #16.631.447, en ejercicio del poder legalmente presentado que me confirió el demandado LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO, mayor de edad, vecino de Cali e identificado con la cédula de ciudadanía #16.591.006, de la manera más respetuosa me permito dar contestación a la demanda declarativa verbal de entrega del tradente al adquirente que contra mi representado le adelanta ante su despacho el demandante CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, cuya radicación indico en la referencia.

Los hechos los contesto así, en el mismo orden en que aparecen formulados:

EL 1°.- Es cierto que mi representado le vendió al demandante el inmueble descrito, mediante escritura pública #1639 de 2018 otorgada en la Notaría 23 de Cali.

EL 2°.- Es cierto que la matrícula inmobiliaria de dicho inmueble es #370-55491.

EL 3°.- Contiene varios hechos, todos absolutamente falsos, que contesto así:

- No es cierto y no acepto que mi representado no le hubiere hecho entrega del inmueble indicado al demandante. Se acreditará en el proceso que las partes convinieron la entrega material del inmueble en la forma que se especificará más adelante en las excepciones de mérito, la cual fue cumplida por mi representado.
- No es cierto y no acepto que el demandante no tenga la posesión material de la segunda planta del inmueble. Como convinieron los contratantes, el demandante aceptó recibir el inmueble con dos contratos de arrendamiento vigentes con terceros, uno para la primera planta del inmueble y otro para la segunda planta. El demandante transó la restitución de la primera planta con el arrendatario correspondiente y no logró un acuerdo con el arrendatario de la segunda planta, por lo cual solicitó a mi representado el favor de tramitar contra dicho arrendatario, el proceso de restitución de inmueble arrendado, el cual se encuentra en trámite en el juzgado 2° Civil Municipal de Cali, radicación 76001400300220180043600.

- 53
- No es cierto y no acepto que el demandante no ostenta el dominio sobre el inmueble, pues en el certificado de tradición figura como propietario inscrito.
  - No es cierto y no acepto que mi representado haya incurrido en incumplimiento en la entrega, pues la misma se realizó conforme a lo acordado entre los contratantes.

**EL 4°.-** Es cierto que las partes pactaron una promesa de compraventa del inmueble referido, con una multa en caso de incumplimiento, pero aclaro que el contrato prometido fue cumplido por ambos contratantes mediante el otorgamiento de la escritura pública #1639 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría 23 de Cali. Derivado de lo anterior, las obligaciones contraídas en la promesa y que guardaban relación estrecha con la misma, fenecieron al momento de llevarse a cabo el contrato prometido, finalmente realizado.

**EL 5°.-** No me consta la destinación que le daría el demandante al inmueble negociado una vez lo adquiriera por compra a mi representado. Lo cierto es que el demandante aceptó recibir el inmueble negociado con dos contratos de arrendamiento vigentes, uno para cada una de las dos plantas que conforman el inmueble. Tanto es así, que el demandante una vez adquirió el inmueble entró en negociaciones directas con dichos arrendatarios para que le restituyeran las dos plantas, lo cual consiguió solo con el arrendatario de la primera planta, pues el de la segunda planta le exigió la suma de \$20.000.000.00 para restituir, lo cual no aceptó el demandante; éste a través de su mandatario FABIAN CRUZ, quien lo representó durante toda la negociación, acudió entonces a solicitarle a mi representado, que por favor le colaborara con el trámite judicial de restitución de dicho inmueble, aprovechando que el arrendatario se encontraba en mora de pagarle los cánones de arrendamiento correspondientes.

**EL 6°.-** No es cierto y no lo acepto: Reitero que el demandante, como no pudo transar la restitución de la segunda planta del inmueble con el arrendatario, a través de su mandatario FABIAN CRUZ, le solicitó a finales del mes de junio de 2018 a mi representado, que le colaborara en tramitar judicialmente dicho proceso de restitución. Como consta en el historial de la Rama Judicial del indicado proceso con radicación 76001400300220180043600, mi representado lo inició de manera diligente el 14 de julio de 2018 y ya se profirió sentencia de restitución el día 23 de septiembre de 2019. La demora de más de un año que motivó al demandante a iniciar en julio de 2019 la presente improcedente acción de entrega del tradente al adquirente, no es atribuible a mi representado.

**EL 7°.-** Es cierto el otorgamiento del poder.

Atendiendo que la realidad de los hechos no concuerda con lo planteado en los hechos de la demanda, con el mayor respeto manifiesto que me opongo rotundamente a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, las cuales solicito se declaren infundadas en su totalidad y sin

vocación de prosperidad y por ende que se nieguen. En contra de dichas pretensiones propongo las siguientes:

### **EXCEPCIONES PERENTORIAS**

**PRIMERA EXCEPCIÓN: EXCEPCIÓN DE SÍ HABERSE REALIZADO LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA REALIZADA POR ESCRITURA PÚBLICA #1639 DEL 15 DE MAYO DE 2019 DE LA NOTARÍA 23 DE CALI: La cual fundamento en lo siguiente:**

- 1.- No obstante no haber quedado consignado en la promesa de compraventa que celebraron las partes el día 30 de abril de 2018 para la negociación del inmueble objeto del proceso, la realidad es que para esa fecha el inmueble negociado estaba ocupado por dos arrendatarios, en vigencia de los siguientes contratos de arrendamiento:
  - a) Contrato de arrendamiento celebrado el día 9 de febrero de 2012 entre el señor LUIS FERNANDO ALDANA como ARRENDADOR y el señor FABIAN CRUZ HERNANDEZ como ARRENDATARIO, mediante el cual se arrendó la primera planta del inmueble objeto del proceso y con vigencia hasta el día 8 de febrero de 2019.
  - b) Contrato de arrendamiento celebrado el día 20 de enero de 2017 entre el señor LUIS FERNANDO ALDANA como ARRENDADOR y los señores RICARDO MONSALVE y ELIECER TABORDA como ARRENDATARIOS, mediante el cual se arrendó la segunda planta del inmueble objeto del proceso y con vigencia hasta el día 19 de enero de 2019.
- 2.- EI PROMITENTE COMPRADOR, señor CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, demandante en el presente proceso, tuvo pleno conocimiento de la ocupación del inmueble negociado por parte de dichos arrendatarios y de la vigencia de los citados contratos de arrendamiento. De hecho, el ARRENDATARIO del primer piso, señor FABIAN CRUZ HERNANDEZ, fungió como mandatario del demandante CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA durante toda la negociación del inmueble con mi representado.
- 3.- EI PROMITENTE COMPRADOR, señor CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, demandante en el presente proceso, desde el inicio de la negociación aceptó comprar dicho inmueble estando ocupado por los citados arrendatarios, manifestando el mandatario FABIAN CRUZ HERNANDEZ a mi representado que ya había transado con el señor CASTAÑO CHICA la restitución del primer piso y que el mismo señor CASTAÑO se encargaría de negociar con los arrendatarios del segundo piso la restitución de esa planta del inmueble, pagándoles una indemnización que correría por cuenta del señor CASTAÑO, pero situación que se tuvo en cuenta por las partes para disminuir el precio o valor de la compraventa del inmueble.
- 4.- En desarrollo del anterior pacto entre las partes, el demandante CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, desde el día 30 de abril de 2018 en que se celebró la promesa de

compraventa indicada, inició negociaciones con los dos arrendatarios del inmueble negociado, con el propósito de que le restituyeran, cada uno de ellos, la planta del inmueble que en tal condición estaban ocupando.

- 5.- El día 15 de mayo de 2018 en que se otorgó en la Notaría 23 de Cali la escritura pública #1639, mediante la cual se cumplió la compraventa prometida del inmueble, el demandante ya había obtenido la desocupación y entrega de la primera planta del inmueble, por negociación directa con el arrendatario FABIAN CRUZ HERNANDEZ; y estaba en negociación con el arrendatario de la segunda planta para tal fin.
- 6.- El demandante suscribió la escritura pública #1639 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría 23 de Cali, aceptando recibir el inmueble negociado con el contrato de arrendamiento vigente en su segunda planta, quedando a su cargo la negociación con dicho inquilino para que le restituyera dicho inmueble. Este acuerdo entre las partes, mediante el cual el comprador acepta recibir el inmueble con un contrato de arrendamiento vigente, que él se compromete a transar con el arrendatario, se traduce en una verdadera entrega material del inmueble negociado, al haber sido puesto a disposición del comprador y éste haberlo aceptado así.
- 7.- El hecho de que el demandante no hubiera tenido éxito en su proyecto de transar con los arrendatarios la restitución de la segunda planta del inmueble, no es una causal de incumplimiento en la entrega atribuible al vendedor, pues es el comprador quien asumió esa responsabilidad, sin injerencia de mi representado, quien cumplió con su obligación al haber puesto el inmueble a disposición del demandante en la forma acordada por los contratantes.
- 8.- Corroborar que ese fue el verdadero acuerdo entre las partes en la forma de entrega del inmueble, el hecho que, una vez el demandante no pudo transar con el inquilino la terminación del contrato de arrendamiento, en vez de requerirlo para la entrega del inmueble, le solicitó el favor a mi representado a finales de junio de 2018 y a través del mismo mandatario FABIAN CRUZ HERNANDEZ, que le iniciara al inquilino el correspondiente proceso judicial de restitución, por presentarse mora en el pago de los cánones de arrendamiento y teniendo en cuenta que en el contrato de arrendamiento figura mi representado como arrendador, por haber existido cesión verbal y no escrita del contrato.
- 9.- Mi representado accedió a la solicitud del demandante de iniciar el proceso de restitución del inmueble contra el inquilino de la segunda planta, con fundamento en la causal de mora en el pago de los arrendamientos, presentando la correspondiente demanda el 14 de julio de 2018, cuyo trámite se ha desarrollado en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali bajo la radicación #76001400300220180043600. Dicho proceso se encuentra actualmente con sentencia de restitución ejecutoriada.
- 10.- Desde inicio del mes de junio de 2019, el demandante ha manifestado a mi representado su disgusto por la demora en el trámite del citado proceso de restitución, amenazándolo con la iniciación del presente proceso de entrega del tradente al adquiriente, aún a sabiendas que

60

la entrega del inmueble se le había realizado en la forma convenida por las partes, esto es, con el susodicho contrato de arrendamiento vigente. No existe por tanto incumplimiento por parte del vendedor en su obligación de entregar.

**SEGUNDA EXCEPCIÓN: EXCEPCION DE FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRIENTE, POR NO HABER PRESTADO EL DEMANDANTE EL JURAMENTO DE RIGOR:** La cual fundamento así:

1. El inciso tercero del artículo 378 del Código General del Proceso establece como requisito esencial para que el adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, pueda demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente, en el evento que en la escritura pública de venta aparezca cumplida esa entrega, exige, repito, que: *“el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado”*.
2. En la cláusula SEXTA de la escritura pública #1639 de 2018 otorgada en la Notaría 23 de Cali, objeto de la venta que nos interesa, se estableció que EL VENDEDOR *“desde esta misma fecha pone a LA PARTE COMPRADORA en posesión y dominio de lo que le vende, con los demás títulos y acciones consiguientes”*. En el acápite ACEPTACIÓN de la mencionada escritura, la PARTE COMPRADORA aceptó estar en un todo de acuerdo con lo allí pactado.
3. En ninguna parte de la demanda objeto de esta contestación, el demandante ha afirmado bajo juramento que la entrega del inmueble no se le ha efectuado. El formalismo de la afirmación bajo juramento, como lo tiene establecido la jurisprudencia, debe cumplirse cuando la norma lo ordena, pues *“propende a aumentar la garantía de veracidad en las declaraciones de las partes vinculadas a las causas judiciales, o, en general, de aquellas declaraciones de los individuos que los vinculan jurídicamente frente a terceros. Esta garantía se ve reforzada por las sanciones penales que se derivan para quien falta a la verdad mediando la referida formalidad. Nuestro sistema procesal expresamente lo consagra como medio probatorio”*. (Sentencia C-616/97 Corte Constitucional).
4. El haber omitido el demandante el formalismo del juramento que impone el inciso 3 del artículo 378 citado, impide atender su falsa afirmación enunciada en el hecho TERCERO de la demanda, de que los demandados no le han transferido ni la posesión ni el dominio de la segunda planta del inmueble; mantiene entonces su vigencia lo establecido en la cláusula SEXTA de la mencionada escritura, donde, se repite, se estableció que EL VENDEDOR *“desde esta misma fecha pone a LA PARTE COMPRADORA en posesión y dominio de lo que le vende, con los demás títulos y acciones consiguientes”*.

**TERCERA EXCEPCIÓN: EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDADO, A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA POR LAS PARTES EL DIA 30 DE ABRIL DE 2018, POR LO QUE NO PUEDE SER OBJETO DE CONDEN A LA CLÁUSULA PENAL PACTADA EN DICHA PROMESA:** La fundamento en los siguientes términos:

- 1.- En primer lugar, reitero que mi representado si dio cumplimiento a su obligación principal como vendedor, de efectuarle al comprador, hoy demandante, la entrega del inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, como quedó indicado en las dos anteriores excepciones. El propósito preciso de esta excepción es combatir la improcedente pretensión del demandante, de que mi representado sea condenado a pagar la sanción penal que establecieron las partes en la cláusula UNDÉCIMA de la promesa de compraventa que celebraron el 30 de abril de 2018 y los frutos civiles derivados de dicho incumplimiento.
  
- 2.- Exhaustivamente lo ha dicho la Corte, con fundamento en la preceptiva legal pertinente, que la promesa de celebrar un contrato es hoy, por virtud de lo establecido en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, fuente jurídica de obligaciones, cuando en su celebración se observan todos los requisitos y circunstancias que dicha disposición determina. Pero ha dicho también que las obligaciones dimanadas de la promesa de celebrar un contrato no pueden confundirse con las que provienen del contrato a que la promesa se refiere, ya celebrado, pues que unas y otras son completamente distintas. La promesa de un contrato genera para los estipulantes de ella, como única obligación propia, el deber de perfeccionar el contrato prometido, obligación que es entonces de hacer y no de dar. Tratándose pues, como en el presente caso, se trata la promesa de venta de un inmueble, los promitentes sólo se obligan, salvo las estipulaciones adicionales, a otorgar la correspondiente escritura de venta dentro del plazo convenido y en los términos y condiciones consignadas en el escrito. De la promesa de compraventa –ha dicho la Corte- nace como obligación específica de una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados. Esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno a la entrega de la cosa. Efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido”. (Cas. Civ. de 28 de julio de 1960, G.J. T. XCIII, 114).
  
- 3.- Derivado de lo anterior, el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes el 30 de abril de 2018 cumplió su finalidad en el momento en que se realizó el contrato prometido, sin que se puedan tener por definitivas las cláusulas en él dispuestas, pues como es sabido, al ser preparatorio aquel negocio, sólo originó una obligación de hacer, nunca de

dar o entregar, ya que ésta nace en la celebración del contrato futuro, por lo que el considerar la entrega de la cosa como parte integrante del contrato de promesa desdibujaría la naturaleza del mismo u originaría obligaciones diversas a las acá estudiadas. las obligaciones contraídas en la promesa y que guardaban relación estrecha con la misma, fenecieron al momento de llevarse a cabo el contrato prometido, finalmente realizado.

- 4.- Significa lo anterior, que se debe asumir que la obligación de hacer originada en el contrato de promesa celebrado, se perfeccionó con la escritura de compraventa realizada, pues concordante ésta con lo que dispone el artículo 1882 del Código Civil, dicha entrega se efectuó inmediatamente después de la firma del contrato prometido, como claramente se consignó en la cláusula SEXTA de la mencionada escritura. Esto implica que el demandante no puede apelar a la aplicación de la cláusula penal pactada en la citada promesa, ni reclamar perjuicios por un incumplimiento inexistente.

Bastan los anteriores fundamentos para solicitar al despacho, con todo respeto, que declare que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar y las anteriores excepciones si resultan procedentes.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Apoyo las anteriores excepciones en las disposiciones enunciadas en sus fundamentos fácticos y en los artículos 740, 756, 762, 775, 786, 1882 y concordantes del Código Civil; 96, 306, 378 y concordantes del Código General del Proceso; y demás normas afines con la materia.

**MEDIOS DE PRUEBA**

Pretendo que sean tenidas como pruebas los documentos aportados por los demandantes en la correspondiente demanda y adicionalmente que se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

**PRUEBA DOCUMENTAL:** Aporto con esta contestación de la demanda los siguientes documentos:

- 1) Poder para actuar y representarlo que me confirió el demandado LUIS FERNANDO ALDANA.
- 2) Copia del contrato de arrendamiento celebrado el día 9 de febrero de 2012 entre el señor LUIS FERNANDO ALDANA como ARRENDADOR y el señor FABIAN CRUZ HERNANDEZ como ARRENDATARIO, mediante el cual se arrendó la primera planta del inmueble objeto del proceso.
- 3) Historial del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado radicado #76001400300220180043600 en la página de internet de la Rama Judicial, donde se adelanta la restitución de la segunda planta del inmueble.

- 4) Copia de la sentencia #28 de fecha 23 de septiembre de 2019 proferida por el Juzgado 2 Civil Municipal de Cali dentro del proceso indicado en el anterior numeral, dentro del cual reposa el original de dicha sentencia.

**INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito se cite y se haga comparecer personalmente al demandante CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, de las condiciones civiles y domicilio indicados en la demanda, para que bajo la gravedad del juramento declaren sobre los hechos y excepciones de esta demanda, formulado conforme al interrogatorio que me permitiré hacerles en la respectiva audiencia que para el efecto sea decretada, reservándome, en todo caso, hacerlo mediante la presentación oportuna del interrogatorio por escrito.

**PRUEBA TESTIMONIAL:**

Solicito que a las personas que más adelante mencionaré, todas mayores de edad y domiciliadas en Cali, se les cite y se les haga comparecer personalmente, a fin de que rindan prueba testimonial con el objeto de acreditar el acuerdo establecido por las partes, sobre la forma de entrega del inmueble negociado por escritura pública #1639 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría 23 de Cali:

- a) ALVARO HURTADO GALINDEZ, residente en la carrera 9 #24-32 piso segundo Cali.
- b) MARIA HEROÍNA RANGEL BORJA, residente en la calle 13 C #70-87 apartamento 201 torre 3 Unidad Residencial La Martina de Cali.
- c) ADELA BENITEZ RANGEL, residente en la calle 14 #84-66 Cali.
- d) FABIAN CRUZ HERNANDEZ, residente en la carrera 16 #9-54 apartamento 201 Cali.

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES**

Bajo la gravedad del juramento informo las direcciones donde el demandado y el suscrito apoderado recibiremos las notificaciones de rigor:

El demandado LUIS FERNANDO ALDANA recibirá notificaciones en su dirección de la calle 14 #84-66 Cali, correo electrónico [adelabenitez59@hotmail.com](mailto:adelabenitez59@hotmail.com)

El suscrito recibirá notificaciones en mi oficina de la carrera 67 #10-106 Cali, correo electrónico [williamrivasz@hotmail.com](mailto:williamrivasz@hotmail.com) .

Dejo en los anteriores términos contestada la demanda, para continuar el trámite del proceso.

Del señor Juez, atentamente,



WILLIAM RIVAS ZORRILLA

CC#16.631.447 de Cali.

TP#29.626 C.S.J.

Constancia

A despacho de la señorita juez el presente asunto para lo de su competencia, informando que dentro del término el demandado confirió poder a un profesional del derecho quien contesto la demanda y propuso excepciones.

Sírvase proveer

05 NOV 2019

Secretaria,

**MARIA LORENA QUINTERO ARCILA**

AUTO INTERLOCUTORIO NO. 3075

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali,

05 NOV 2019

Dentro del proceso ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE adelantado CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA contra LUIS FERNANDO ALDANA HURTADO Y OTROS, notificado el demandado personalmente concedió poder a un profesional de derecho quien contesto la demanda, propuso Excepción de mérito, las cuales se agregaran para ser consideradas en su debida oportunidad, esto es, cuando se notifique la otra demandada. Se,

**RESUELVE:**

- 1.- **TENGASÉ** al Dr. WILLIAM RIVAS ZORRILLA identificado con cédula no.16.631.447 y T.P. 29.626, como apoderado del demandado de conformidad al poder conferido obrante a folio 43.
- 2.- **AGREGAR** las excepciones de mérito para ser consideradas en su debida oportunidad, esto es, cuando se notifique la demandada.
- 3.- **REQUERIR** a la parte actora para que se sirva notificar da la otra parte de conformidad a lo consagrado en el art. 291 a 293 del CGP.

**NOTIFIQUESE**

**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**

Juez

Rad. 2019-00700

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA	
En Estado No. <u>190</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Cali, <u>07 NOV 2019</u>	
Secretaria	

Comme  
23/10/20  
580 61

21 OCT 2020  
JA

75

Señor  
JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
E.S.D.

REF: Proceso #2019-00700-00. Verbal de entrega del tradente al adquirente contra ADELA BENITEZ RANGEL y otro.

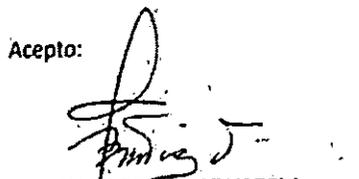
ADELA BENITEZ RANGEL, mayor de edad, vecina de Cali e identificada con la cédula de ciudadanía #31.835.058 de Cali, comedidamente manifiesto que por el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiera a la abogada BERTHA MIREYA DIAZ VARELA, portadora de la tarjeta profesional #26.122 expedida por el C. S. J., identificada con la cédula de ciudadanía #31.275.992 de Cali y con correo electrónico [diazvarelamireya@gmail.com](mailto:diazvarelamireya@gmail.com) inscrito en el Registro Nacional de Abogados, para que me represente y lleve mi personería en el proceso declarativo verbal de entrega del tradente al adquirente, que ante su despacho me adelanta el señor CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, cuya radicación indico en la referencia.

Confiero a mi apoderado además de las facultades que consagra el artículo 77 del Código General del Proceso, las expresas de darle contestación a la demanda, proponer todo tipo de excepciones, recursos e incidentes, recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir y reasumir el presente poder, y, en general, para hacer todo aquello que fuere legalmente necesario para representarme y hacer valer mis derechos.

Atentamente:

  
ADELA BENITEZ RANGEL  
CC#31.835.058 de Cali

Acepto:

  
BERTHA MIREYA DIAZ VARELA  
C.C.# 31275.992 de Cali.  
T.P.# 26.122 del C.S. de la J.  
Correo [diazvarelamireya@gmail.com](mailto:diazvarelamireya@gmail.com)



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

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



15999

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el catorce (14) de octubre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Cali, compareció:  
**ADELA BENITEZ RANGEL**, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0031235052 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Adela Benitez Rangel*

----- Firma autógrafa -----



48x3vw1sb5ps  
14/10/2020-15:35:22:507



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

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

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL.



**ANDREA MILENA GARCÍA VÁSQUEZ**  
Notaria veintiuno (21) del Círculo de Cali - Encargada  
Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 48x3vw1sb5ps

Répública de Colombia  
Departamento del Valle  
Sanilago de Cali  
Notaría Veintiuna  
  
Andrea Milena García V.  
Notaria Encargada



Señor

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E.S.D.

REF: Proceso #2019-00700-00. Verbal de entrega del tradente al adquirente contra ADELA BENITEZ RANGEL y otro.

ASUNTO: Contestación de la demanda.

BERTHA MIREYA DIAZ VARELA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 31.275.992 de Cali, abogada con Tarjeta Profesional # 26.122 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la demandada ADELA BENITEZ RANGEL, mayor de edad, vecina de Cali e identificada con la cédula de ciudadanía #31.835.058 de Cali, de la manera más respetuosa me permito dar contestación a la demanda declarativa verbal de entrega del tradente al adquirente que contra mi representada le adelanta ante su despacho el demandante CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA.

Doy respuesta a los hechos de la siguiente manera:

EL 1°.- Es cierto.

EL 2°.- Es cierto.

EL 3°.- No es cierto y no lo acepto. La entrega del inmueble si se realizó.

EL 4°.- Es cierto que las partes pactaron una promesa de compraventa del inmueble referido, la cual fue cumplida por los contratantes al otorgar la escritura pública #1639 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría 23 de Cali.

EL 5°.- No me consta, deberá probarse.

EL 6°.- No es cierto y no lo acepto: El inmueble objeto de las pretensiones ya le fue entregado al demandante, quien asumió los procesos de restitución de los arrendatarios que ocupaban dicho inmueble.

EL 7°.- Es cierto.

Las PRETENSIONES DE LA DEMANDA las contesto manifestando que me opongo rotundamente a todas y cada una de ellas, las cuales solicito se declaren infundadas en su totalidad y sin vocación de prosperidad y por ende que se nieguen. En contra de dichas pretensiones propongo las siguientes excepciones

perentorias, que corresponden a las mismas excepciones propuestas por el otro demandado, señor LUIS FERNANDO ALDANA:

#### EXCEPCIONES PERENTORIAS

**PRIMERA EXCEPCIÓN: EXCEPCIÓN DE SÍ HABERSE REALIZADO LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA REALIZADA POR ESCRITURA PÚBLICA #1639 DEL 15 DE MAYO DE 2019 DE LA NOTARÍA 23 DE CALI:** La cual fundamento en lo siguiente:

- 1.- No obstante no haber quedado consignado en la promesa de compraventa que celebraron las partes el día 30 de abril de 2018 para la negociación del inmueble objeto del proceso, la realidad es que para esa fecha el inmueble negociado estaba ocupado por dos arrendatarios, en vigencia de los siguientes contratos de arrendamiento:
  - a). Contrato de arrendamiento celebrado el día 9 de febrero de 2012 entre el señor LUIS FERNANDO ALDANA como ARRENDADOR y el señor FABIAN CRUZ HERNANDEZ como ARRENDATARIO, mediante el cual se arrendó la primera planta del inmueble objeto del proceso y con vigencia hasta el día 8 de febrero de 2019.
  - b). Contrato de arrendamiento celebrado el día 20 de enero de 2017 entre el señor LUIS FERNANDO ALDANA como ARRENDADOR y los señores RICARDO MONSALVE y ELIECER TABORDA como ARRENDATARIOS, mediante el cual se arrendó la segunda planta del inmueble objeto del proceso y con vigencia hasta el día 19 de enero de 2019.
- 2.- EL PROMITENTE COMPRADOR, señor CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, demandante en el presente proceso, tuvo pleno conocimiento de la ocupación del inmueble negociado por parte de dichos arrendatarios y de la vigencia de los citados contratos de arrendamiento. De hecho, el ARRENDATARIO del primer piso, señor FABIAN CRUZ HERNANDEZ, fungió como mandatario del demandante CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA durante toda la negociación del inmueble con mi representada y el señor LUIS FERNANDO ALDANA.
- 3.- EL PROMITENTE COMPRADOR, señor CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, demandante en el presente proceso, desde el inicio de la negociación aceptó comprar dicho inmueble estando ocupado por los citados arrendatarios, manifestando el mandatario FABIAN CRUZ HERNANDEZ a mi representado que ya había transado con el señor CASTAÑO CHICA la restitución del primer piso y que el mismo señor CASTAÑO se encargaría de negociar con los arrendatarios del segundo piso la restitución de esa planta del inmueble, pagándoles una indemnización que correría por cuenta del señor CASTAÑO, pero situación que se tuvo en cuenta por las partes para disminuir el precio o valor de la compraventa del inmueble.

- 77
- 4.- En desarrollo del anterior pacto entre las partes, el demandante CARLOS ARTURO CASTAÑO CHICA, desde el día 30 de abril de 2018 en que se celebró la promesa de compraventa indicada, inició negociaciones con los dos arrendatarios del inmueble negociado, con el propósito de que le restituyeran, cada uno de ellos, la planta del inmueble que en tal condición estaban ocupando.
  - 5.- El día 15 de mayo de 2018 en que se otorgó en la Notaría 23 de Cali la escritura pública #1639, mediante la cual se cumplió la compraventa prometida del inmueble, el demandante ya había obtenido la desocupación y entrega de la primera planta del inmueble, por negociación directa con el arrendatario FABIAN CRUZ HERNANDEZ; y estaba en negociación con el arrendatario de la segunda planta para tal fin.
  - 6.- El demandante suscribió la escritura pública #1639 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría 23 de Cali, aceptando recibir el inmueble negociado con el contrato de arrendamiento vigente en su segunda planta, quedando a su cargo la negociación con dicho inquilino para que le restituyera dicho inmueble. Este acuerdo entre las partes, mediante el cual el comprador acepta recibir el inmueble con un contrato de arrendamiento vigente, que él se compromete a transar con el arrendatario, se traduce en una verdadera entrega material del inmueble negociado, al haber sido puesto a disposición del comprador y éste haberlo aceptado así.
  - 7.- El hecho de que el demandante no hubiera tenido éxito en su proyecto de transar con los arrendatarios la restitución de la segunda planta del inmueble, no es una causal de incumplimiento en la entrega atribuible al vendedor, pues es el comprador quien asumió esa responsabilidad, sin injerencia de mi representada, quien cumplió con su obligación al haber puesto el inmueble a disposición del demandante en la forma acordada por los contratantes.
  - 8.- Corrobora que ese fue el verdadero acuerdo entre las partes en la forma de entrega del inmueble, el hecho que, una vez el demandante no pudo transar con el inquilino la terminación del contrato de arrendamiento, en vez de requerirlo para la entrega del inmueble, le solicitó el favor al demandado LUIS FERNANDO ALDANA a finales de junio de 2018 y a través del mismo mandatario FABIAN CRUZ HERNANDEZ, que le iniciara al inquilino el correspondiente proceso judicial de restitución, por presentarse mora en el pago de los cánones de arrendamiento y teniendo en cuenta que en el contrato de arrendamiento figura el señor ÁLDANA como arrendador, por haber existido cesión verbal y no escrita del contrato.
  - 9.- El señor LUIS FERNANDO ALDANA accedió a la solicitud del demandante de iniciar el proceso de restitución del inmueble contra el inquilino de la segunda planta, con fundamento en la causal de mora en el pago de los arrendamientos, presentando la correspondiente demanda el 14 de julio de 2018, cuyo trámite se ha desarrollado en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali bajo la radicación #76001400300220180043600. Dicho proceso se encuentra actualmente con sentencia

de restitución ejecutoriada Y CON DESPACHO COMISÓRIO EN TRÁMITE PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE.

- 10.- Desde inicio del mes de junio de 2019, el demandante ha manifestado a mi representada y al señor LUIS FERNANDO ALDANA, su disgusto por la demora en el trámite del citado proceso de restitución, amenazándolos con la iniciación del presente proceso de entrega del tradente al adquirente, aún a sabiendas que la entrega del inmueble se le había realizado en la forma convenida por las partes, esto es, con el susodicho contrato de arrendamiento vigente. No existe por tanto incumplimiento por parte del vendedor en su obligación de entregar.

**SEGUNDA EXCEPCIÓN: EXCEPCION DE FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRIENTE, POR NO HABER PRESTADO EL DEMANDANTE EL JURAMENTO DE RIGOR:** La cual fundamento así:

1. El inciso tercero del artículo 378 del Código General del Proceso establece como requisito esencial para que el adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, pueda demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente, en el evento que en la escritura pública de venta aparezca cumplida esa entrega, exige, repito, que: *“el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado”*.
2. En la cláusula SEXTA de la escritura pública #1639 de 2018 otorgada en la Notaría 23 de Cali, objeto de la venta que nos interesa, se estableció que EL VENDEDOR *“desde esta misma fecha pone a LA PARTE COMPRADORA en posesión y dominio de lo que le vende, con los demás títulos y acciones consiguientes”*. En el acápite ACEPTACIÓN de la mencionada escritura, la PARTE COMPRADORA aceptó estar en un todo de acuerdo con lo allí pactado.
3. En ninguna parte de la demanda objeto de esta contestación, el demandante ha afirmado bajo juramento que la entrega del inmueble no se le ha efectuado. El formalismo de la afirmación bajo juramento, como lo tiene establecido la jurisprudencia, debe cumplirse cuando la norma lo ordena, pues *“propende a aumentar la garantía de veracidad en las declaraciones de las partes vinculadas a las causas judiciales, o, en general, de aquellas declaraciones de los individuos que los vinculan jurídicamente frente a terceros. Esta garantía se ve reforzada por las sanciones penales que se derivan para quien faltó a la verdad mediando la referida formalidad. Nuestro sistema procesal expresamente lo consagra como medio probatorio”*. (Sentencia C-616/97 Corte Constitucional).
4. El haber omitido el demandante el formalismo del juramento que impone el inciso 3 del artículo 378 citado, impide atender su falsa afirmación enunciada en el hecho TERCERO de la demanda, de que los demandados no le han transferido ni la posesión ni el dominio de la segunda planta del inmueble;

87

mantiene entonces su vigencia lo establecido en la cláusula SEXTA de la mencionada escritura, donde, se repite, se estableció que EL VENDEDOR *"desde esta misma fecha pone a LA PARTE COMPRADORA en posesión y dominio de lo que le vende, con los demás títulos y acciones consiguientes"*.

**TERCERA EXCEPCIÓN: EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDADO, A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA POR LAS PARTES EL DIA 30 DE ABRIL DE 2018, POR LO QUE NO PUEDE SER OBJETO DE CONDENA A LA CLÁUSULA PENAL PACTADA EN DICHA PROMESA:** La fundamentación en los siguientes términos:

- 1.- En primer lugar, reitero que mi representada si dio cumplimiento a su obligación principal como vendedor, de efectuarle al comprador, hoy demandante, la entrega del inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, como quedó indicado en las dos anteriores excepciones. El propósito preciso de esta excepción es combatir la improcedente pretensión del demandante, de que mi representada sea condenada a pagar la sanción penal que establecieron las partes en la cláusula UNDÉCIMA de la promesa de compraventa que celebraron el 30 de abril de 2018 y los frutos civiles derivados de dicho incumplimiento.
- 2.- Exhaustivamente lo ha dicho la Corte, con fundamento en la preceptiva legal pertinente, que la promesa de celebrar un contrato es hoy, por virtud de lo establecido en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, fuente jurídica de obligaciones, cuando en su celebración se observan todos los requisitos y circunstancias que dicha disposición determina. Pero ha dicho también que las obligaciones dimanadas de la promesa de celebrar un contrato no pueden confundirse con las que provienen del contrato a que la promesa se refiere, ya celebrado, pues que unas y otras son completamente distintas. La promesa de un contrato genera para los estipulantes de ella, como única obligación propia, el deber de perfeccionar el contrato prometido, obligación que es entonces de hacer y no de dar. Tratándose pues, como en el presente caso, se trata la promesa de venta de un inmueble, los promitentes sólo se obligan, salvo las estipulaciones adicionales, a otorgar la correspondiente escritura de venta dentro del plazo convenido y en los términos y condiciones consignadas en el escrito. De la promesa de compraventa —ha dicho la Corte— nace como obligación específica de una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados. Esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno a la entrega de la cosa. Efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido". (Cas. Civ. de 28 de julio de 1960, G.J. T. XCIII, 114).

- 3.- Derivado de lo anterior, el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes el 30 de abril de 2018 cumplió su finalidad en el momento en que se realizó el contrato prometido, sin que se puedan tener por definitivas las cláusulas en él dispuestas, pues como es sabido, al ser preparatorio aquel negocio, sólo originó una obligación de hacer, nunca de dar o entregar, ya que ésta nace en la celebración del contrato futuro, por lo que el considerar la entrega de la cosa como parte integrante del contrato de promesa desdibujaría la naturaleza del mismo u originaría obligaciones diversas a las acá estudiadas. Las obligaciones contraídas en la promesa y que guardaban relación estrecha con la misma, fenecieron al momento de llevarse a cabo el contrato prometido, finalmente realizado.
- 4.- Significa lo anterior, que se debe asumir que la obligación de hacer originada en el contrato de promesa celebrado, se perfeccionó con la escritura de compraventa realizada, pues concordante ésta con lo que dispone el art. 1882 del C.C., dicha entrega se efectuó inmediatamente después de la firma del contrato prometido, como claramente se consignó en la cláusula SEXTA de dicha escritura. Esto implica que el demandante no puede apelar a la aplicación de la cláusula penal pactada en la citada promesa, ni reclamar perjuicios por un incumplimiento inexistente.

Bastan los anteriores fundamentos para solicitar al despacho, que declare que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar y las anteriores excepciones si resultan procedentes.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Apoyo las anteriores excepciones en las disposiciones enunciadas en sus fundamentos fácticos y en los artículos 740, 756, 762, 775, 786, 1882 y concordantes del Código Civil; 96, 306, 378 y concordantes del Código General del Proceso; y demás normas afines con la materia.

#### **MEDIOS DE PRUEBA**

Pretendí que sean tenidas como pruebas los documentos aportados por los demandantes en la correspondiente demanda y los aportados por el demandado LUIS FERNANDO ALDANA al contestarla.

#### **NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES**

Bajo la gravedad del juramento informo las direcciones donde mi representada y la suscrita apoderada recibiremos las notificaciones de rigor:

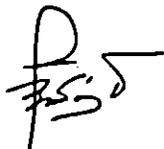
La demandada ADELA BENITEZ RANGEL recibirá notificaciones en su dirección de la calle 14 #84-66 Cali, correo electrónico [adelabenitez59@hotmail.com](mailto:adelabenitez59@hotmail.com)

R

Las personales las recibiré en la secretaria de su despacho o en mi oficina ubicada en la Carrera 4 #11-45 Edificio Banco de Bogotá, oficina 308 Cali. Teléfono y WhatsApp 301-3739763, correo electrónico [diazvarelamireya@gmail.com](mailto:diazvarelamireya@gmail.com)

Dejo en los anteriores términos contestada la demanda, para continuar el trámite del proceso.

Con el mayor comedimiento y respeto,



**BERTHA MIREYA DIAZ VARELA**

C.C.# 31'275.992 de Cali.

T.P.# 26.122 del C.S. de la J.

## **Juzgado 19 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali**

---

**De:** Mireya Diaz Varela <diazvarelamireya@gmail.com>  
**Enviado el:** martes, 20 de octubre de 2020 5:22 p. m.  
**Para:** Juzgado 19 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
**CC:** somos.repuestos@hotmail.com; j.javierabogado@hotmail.com; luisfer1957.lfah@gmail.com  
**Asunto:** Proceso #2019-00700-00. Verbal de entrega del tradente al adquirente contra ADELA BENITEZ RANGEL y otro.  
**Datos adjuntos:** Contestacion demanda Adela Benitez(1).pdf; Poder contest Adela Benitez.pdf

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 2222 del 24/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO; a favor de la parte demandante RF ENCORE SAS y a cargo de la parte demanda GUILLERMO FARFAN CRUZ

AGENCIAS EN DERECHO (FL 45)	\$ 375.000.00
EL LIBERTADOR 1082765 (FL 20)	\$ 14.445.00
AM MENSAJES 46981970 (FL 25)	\$ 11.000.00
AM MENSAJES 47067939 (FL 27)	\$ 11.000.00
ENVIA 026000259858 (FL 6 -2L)	\$ 9.900.00
ENVIA 026000449288 (FL 25 -2L)	\$ 9.900.00
ENVIA 026000285637 (FL 26 -2L)	\$ 9.900.00
TOTAL	\$ 441.145.00

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA

Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2508**

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
**RAD. 2019-00808**  
DTE. RF ENCORE SAS  
DDO. GUILLERMO FARFAN CRUZ

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

  
STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No.	153 de hoy notifique el auto anterior.
Cali,	15 DIC 2020
La Secretaria	

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 2005 del 06/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante BANCO DE BOGOTÁ S.A y a cargo de la parte demanda IVAN JAVIER VILLARREAL RIVAS.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 54)	\$ 2.660.000.00
EL LIBERTADOR 1102834 (FL 24)	\$ 14.445.00
EL LIBERTADOR 1102826 (FL 28)	\$ 14.445.00
EL LIBERTADOR 1102831 (FL 32)	\$ 14.445.00
EL LIBERTADOR 1107494 (FL 37)	\$ 14.445.00
EL LIBERTADOR 1107497 (FL 41)	\$ 14.445.00
EL LIBERTADOR 1102829 (FL 45)	\$ 18.160.00
TOTAL	\$ 2.750.385.00

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

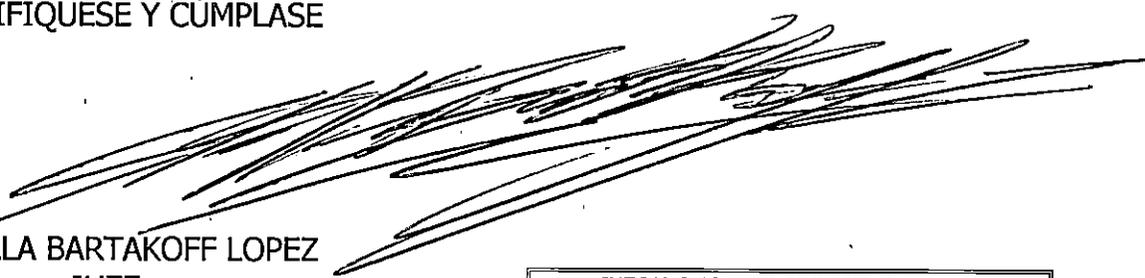
**Auto Interlocutorio No. 2503**  
**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

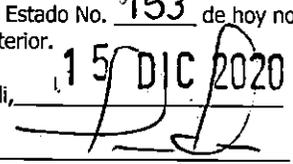
REF. EJECUTIVO  
RAD. **2019-00916**  
DTE. BANCO DE BOGOTÁ S.A.  
DDO. IVAN JAVIER VILLARREAL RIVAS

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ



JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Cali,	<u>15</u> DIC 2020
	
La Secretaria	

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 1930 del 09/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante BANCO PICHINCHA S.A y a cargo de la parte demanda JORGE ARMANDO PIAY BOCANEGRA.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 31)	\$ 5.060.000.00
EL LIBERTADOR 1105727 (FL 17)	\$ 14.445.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 5.074.445.00</b>

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2504**  
**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
**RAD. 2019-00934**  
DTE. BANCO PICHINCHA S.A.  
DDO. JORGE ARMANDO PIAY BOCANEGRA

Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Cali, <u>15</u> / <u>DIC</u> / <u>2020</u>	
La Secretaria	

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 2006 del 06/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante COLEGIO MAYOR SAN FRANCISCO DE ASIS S.A y a cargo de la parte demanda LORENA NARVAEZ IQUIRA.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 32)	\$ 103.000.00
TOTAL	\$ 103.000.00

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2502**  
**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**  
Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
RAD. 2019-00947  
DTE. COLEGIO MAYOR SAN FRANCISCO DE ASIS S.A.  
DDO. LORENA NARVAEZ IQUIRA

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA	
En Estado No. 153	de hoy notifique el auto anterior.
Cali,	15 DIC 2020
La Secretaria	

CONSTANCIA

A despacho de la señorita juez, para lo de su revisión.

Sírvase proveer

Diciembre 11 de 2020

Secretaría,

*LD*

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA

Rad 2019-01019-00

AUTO INTELUCUTORIO NO. 2435

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL

Cali, once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020)

97

Dentro del proceso DIVISORIO Y/O VENTA DE BIEN COMUN adelantado por DEIVI LILIANA FLOREZ LONDOÑO Y OTROS Contra NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO, los demandados confieren poder a un profesional del derecho quien contesto la demanda, presento excepciones las cuales no son de recibo pues la norma indica que el único medio exceptivo que procede para esta clase de asuntos es el *PACTO DE INDIVISION* (Art. 409 del CGP).

Igualmente alega nulidad procesal, la cual se tramitará de conformidad a lo consagrado en el art. 134 ibidem; y aporta nuevo avalúo del bien inmueble en cuestión.

Solicita que se cite audiencia de Conciliación para efectuar propuesta de compra; considera esta falladora que tal petición resulta improcedente, pues las partes tiene dos caminos, o bien convocar a audiencia de conciliación extraprocesal o dar cumplimiento a lo consagrado en el art. 414 del CPG.

**RESUELVE:**

- 1.- **TENGASÉ** como apoderado de los demandados al Dr. CAMILO ANDRES GALEANO BENAVIDES identificado con cédula no. 1.144.047.853 y T.P. 247.968 del C. S de la J., como apoderado principal y sustituto al Dra. CHRISTIAN ANDRES URBIE OCAMPO identificado con cedula no. 1.107.049.580 y T.P. 226.714 del CSJ; con quien se surtirá la notificación de conformidad a lo contemplado en el art. 301 del CGP..
- 2.- **CORRER** traslado de la contestación de la demanda a la parte actor, sin lugar a tramitar las excepciones propuesta por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.
- 3.- **CORRER** traslado de la NULIDAD propuesta por el termino de 3 días.
- 4.- **PONER** en conocimiento el avalúo de que trata el art.409 del CGP.
- 5.- **SIN LUGAR** a fijar fecha para audiencia de Conciliación por lo expuesto.

NOTIFIQUESE

**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**

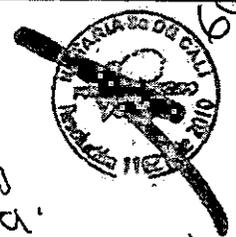
Juez

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Call, <u>15</u>	<u>DIC 2020</u>
Secretaria	

SEÑORES  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
E.S.D

Ref.: PODER AMPLIO Y SUFICIENTE  
Proceso. VENTA DE BIEN COMÚN  
Demandados: NUBIA TERESA Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO  
Demandantes: DEIVI LILIANA FLOREZ LONDOÑO Y MARIA DEL SOCORRO FLOREZ LONDOÑO  
Radicado: 2019-01019-00

10 NOV 2020  
E99



NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.990.314, actuando en mi propio nombre y en nombre del señor GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO identificado con la C.C. No 16. 785.761 conforme al poder general que aporto con el presente mandato donde el señor FLOREZ me otorga la facultad de representarlo y conferir poder a abogado para ejercer su representación judicial, a través del presente acto manifiesto que confiero PODER AMPLIO Y SUFICIENTE al señor CAMILO ANDRÉS GALEANO BENAVIDES, mayor de edad, vecino residente de Cali e identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.144.047.853 de Cali (Valle del Cauca), abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 247.968 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, para que nos represente judicialmente y defienda nuestros intereses en el proceso de la referencia. Así mismo, conferimos poder como abogado sustituto al señor CHRISTIAN ANDRÉS URIBE OCAMPO identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.107.049.580 de Cali y Tarjeta Profesional 226.714 del Consejo Superior de la Judicatura para que nos represente judicialmente en tal calidad.

Para el pleno cumplimiento del presente mandato, el señor GALEANO BENAVIDES y el señor URIBE OCAMPO quedan investido con todas las facultades inherentes al mandato, especialmente las de notificarse, recibir, conciliar, sustituir, transigir, asistir a las diligencias y todas las necesarias facultades para el buen desempeño de la función encomendada. Así mismo, queda facultado para convocar a la audiencia de conciliación a las personas jurídicas y naturales que considere pertinente para defender nuestros intereses en esta etapa prejudicial.

Ordone  
R. 11-20  
Fallo  
Escriba  
Apto que  
A favor

Conferimos poder.

*Nubia Teresa Flores Londoño*  
NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO

C.C.No. 31.990.314

Acepto,

*[Signature]*  
CAMILO ANDRÉS GALEANO BENAVIDES

C.C. 1.144.047.853 de Cali (v)

T.P. 247968 del C. S. de la J.

*[Signature]*  
CHRISTIAN ANDRÉS URIBE OCAMPO

C.C No. 1/107.049.580 de Cali

T.P 226.714 del C.S de la J.

Señores

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

E. S. D.

Radicado: **2019-01019-00**  
Proceso: **VENTA DE BIEN COMUN**  
Demandante: **DEIVI LILIANA FLOREZ LONDOÑO Y MARIA DEL SOCORRO FLOREZ LONDOÑO**  
Demandado: **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO**

**CAMILO ANDRÉS GALEANO BENAVIDES**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.144.047.853 de Santiago de Cali, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 247.968 del C.S. de la J., actuando en mi calidad de apoderado judicial de **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO**, de conformidad con el poder que aporto con el presente escrito, me dirijo a usted de manera respetuosa a fin de manifestar que procedo dentro del término legal a **CONTESTAR** la demanda formulada por la señora **DEIVI LILIANA FLOREZ LONDOÑO Y MARIA DEL SOCORRO FLOREZ LONDOÑO** en contra de **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO** formulando las **CORRESPONDIENTES EXCEPCIONES** de acuerdo con los fundamentos que se esgrimen a continuación:

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

**ÍNDICE**

**CAPITULO I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**CAPITULO II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES**

**CAPITULO III. EXCEPCIONES FRENTE A LA DEMANDA**

**CAPITULO III. PRUEBAS**

**CAPITULO IV. CONDENA EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

**CAPITULO V. ANEXOS**

**CAPITULO VI. NOTIFICACIONES**

**CAPITULO VII. ANEXOS**

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

**CONSIDERACIÓN PRELIMINAR:**

**CAPITULO II.**

**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**FRENTE AL HECHO "PRIMERO" DEBEMOS PRECISAR QUE:** este hecho contiene varias manifestaciones frente a las cuales procedo a pronunciarme de la siguiente manera:

- a) **ES CIERTO** que **DEIVI LILIANA FLOREZ LONDOÑO, MARIA DEL SOCORRO FLOREZ LONDOÑO, NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO** son dueños de una propiedad proindiviso, comoquiera que esta fue adjudicada a los citados señores, en virtud de la herencia sucedida por la señora **AIDA MARIA LONDOÑO PALOMINO**. Es por lo anterior, que dicha propiedad recibe el tratamiento de proindiviso, dado que el inmueble comentado en este hecho por la parte demandante pertenece a varias personas, donde cada una posee una parte del bien, de manera que cada uno sólo posee parcialmente el bien sin determinar qué parte del bien le pertenece.
- b) **ES CIERTO**, la propiedad mencionada en el presente hecho se encuentra identificada con el No. 624 de la manzana 19, cuenta con un área de 136.50 mts cuadrados, y se encuentra ubicada en la carrera 9 No. 72-64 Barrio Alfonso López, hoy denominado puntualmente dicho sector como barrio 7 de agosto.
- c) Los linderos anotados en este hecho **SON CIERTOS** según la escritura publica arimada al plenario como material documental de convicción, para tal efecto se rememoran de la siguiente manera:
  - **NORTE:** con la carrera 9.
  - **SUR:** con el lote No. 605.
  - **ORIGENTE:** casa correspondiente a la nomenclatura 72-70
  - **OCCIDENTE:** casa correspondiente a la nomenclatura 72-50

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

- d) ES CIERTO que el anterior inmueble se identifica en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370 -240400 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CIUDAD DE CALI.

**FRENTE AL HECHO "SEGUNDO" DEBEMOS PRECISAR QUE: ES CIERTO,** el inmueble comentado en este hecho, así como en los hechos anteriores fue adjudicado a los señores **DEIVI LILIANA FLOREZ LONDOÑO, MARIA DEL SOCORRO FLOREZ LONDOÑO, NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO** a causa de la liquidación notarial sucesoral de la señora **AIDA MARÍA LONDOÑO PALOMINO**, quien fue la madre de los demandantes y demandados en el litigio que hoy nos convoca.

No obstante, debemos indicar que es imposible realizar la división del bien en comento, comoquiera que los propietarios son 4 y los pisos construidos cuando se encontraba en vida la señora **AIDA MARÍA LONDOÑO** son 3, tal como se puede observar con el presente litigio, por ello no existe manera de dividir materialmente el bien. Sumado a que, nunca se pidieron permisos a curaduría para construir el segundo y el tercer piso que actualmente existen en la propiedad, por lo que están construcciones no se encuentran conforme a ley y por ello no puede realizarse una división sobre un bien cuya construcción es ilegal, sumado a que tan solo existen tres pisos y son 4 hermanos los que componen el grupo de propietarios.

**FRENTE AL HECHO "TERCERO" DEBEMOS PRECISAR QUE: ES CERTO,** tal como se logra observar con la escritura publica arrimada al proceso que hoy nos convoca, se identifica claramente que a cada heredero le fue adjudicada la propiedad del inmueble comentado anteriormente en partes iguales y en igual proporción. Así entonces, a los sujetos procesales **DEIVI LILIANA FLOREZ LONDOÑO, MARIA DEL SOCORRO FLOREZ LONDOÑO, NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO** les corresponde respectivamente el 25% de la propiedad en general, sin identificar lo que le corresponde a cada una de las partes en concreto, pues la relación de comunidad se trata de una cuota o participación abstracta sobre el total del bien.

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girón*

No obstante, debemos indicar que es imposible realizar la división del bien en comento, comoquiera que los propietarios son 4 y los pisos construidos cuando se encontraba en vida la señora AIDA MARÍA LONDOÑO son 3, tal como se puede observar con el presente litigio, por ello no existe manera de dividir materialmente el bien. Sumado a que, nunca se pidieron permisos a curaduría para construir el segundo y el tercer piso que actualmente existen en la propiedad, por lo que están construcciones no se encuentran conforme a ley y por ello no puede realizarse una división sobre un bien cuya construcción es ilegal, sumado a que tan solo existen tres pisos y son 4 hermanos los que componen el grupo de propietarios.

**FRENTE AL HECHO "CUARTO" DEBEMOS PRECISAR QUE:** No atenemos a lo que se logre acreditar con los interrogatorios de parte, las declaraciones testimoniales y el material de convicción que se decrete y practique en el proceso conforme a la ley. No obstante, se debe resaltar en este hecho que el pago del impuesto predial siempre lo han realizado mis representados los señores **NUBJA TERESA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO**; es curioso que la parte actora omite precisar este tipo de eventos, dado que el pago tributario siempre ha estado, como se mencionó, en cabeza de mis poderdantes.

Conforme a lo anterior, deberá la parte actora cumplir con la carga que le impone el artículo 167 del Código General del Proceso, aplicable por remisión expresa del art. 211 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en ese sentido acreditar lo afirmado a través de la prueba que resulte conducente, pertinente y útil.

**FRENTE AL HECHO "QUINTO" DEBEMOS PRECISAR QUE:** Nos atenemos a lo que se logre acreditar con los interrogatorios de parte, las declaraciones testimoniales y el material de convicción que se decrete y practique en el proceso conforme a la ley. Sin embargo, debe decirse que todas las mejoras se realizaron cuando se encontraba en vida la señora AIDA MARÍA LONDOÑO PALOMINO, y estas mejoras fueron incluidas dentro del porcentaje que se le adjudicó a cada uno de los herederos en igual proporción al momento de realizarse la respectiva liquidación de sucesión. Así pues, es evidente que al realizarse estas mejoras al encontrarse en vida la señora AIDA MARÍA LONDOÑO, debe tenerse en

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

cuenta que le pertenecen a todos los propietarios, sumado a que la señora en cita era quien realizaba el aporte dinerario para realizar las mejoras en comento.

Conforme a lo anterior, deberá la parte actora cumplir con la carga que le impone el artículo 167 del Código General del Proceso, aplicable por remisión expresa del art. 211 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en ese sentido acreditar lo afirmado a través de la prueba que resulte conducente, pertinente y útil.

## CAPITULO II

### PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de todos y cada uno de los perjuicios y peticiones de la demanda, por cuanto los mismos carecen de fundamentos fácticos y jurídicos que hagan viable su prosperidad. En ese orden de ideas, solicitamos al despacho tener en cuenta la oposición u objeción a las pretensiones incoadas en la demanda, argumentos que esgrimimos de la siguiente manera:

**FRENTE A LA PRETENSION PRIMERA:** nos oponemos rotundamente que se decrete la división material del bien objeto de disputa, comoquiera que mis poderdantes no tienen interés en dividir el inmueble identificado en la presente demanda, sino que, están interesados en comprar el porcentaje que les corresponde a los demandantes sobre el bien inmueble citado. Así pues, indicamos claramente al despacho que los señores **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO** están interesados en comprar el inmueble mencionado, por lo que antes de iniciar el trámite de visión, solicitamos al despacho valorar propuesta de compra que se anexa con la presente contestación.

No obstante, debemos indicar que es imposible realizar la división del bien en comento, comoquiera que los propietarios son 4 y los pisos construidos cuando se encontraba en vida la señora AIDA MARÍA LONDOÑO son 3, tal como se puede observar con el presente litigio, por ello no existe manera de dividir materialmente el bien. Sumado a que, nunca se pidieron permisos a curaduría para construir el segundo y el tercer piso que actualmente existen en la propiedad, por lo que están construcciones no se encuentran conforme a ley

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp.-En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

y por ello no puede realizarse una división sobre un bien cuya construcción es ilegal, sumado a que tan solo existen tres pisos y son 4 hermanos los que componen el grupo de propietarios.

**FRENTE A LA PRETENSION SEGUNDA:** nos oponemos a que se tenga en cuenta el avalúo presentado por la parte demandante comoquiera que este adolece de vicios que afectan el concepto contenido, los cuales anunciamos a continuación:

- No se observa que la profesional que realiza el avalúo de la parte demandante, se encuentre registrada en el registro abierto de evaluadores, requisito indispensable que indica la ley para realizar cualquier tipo de avalúo de propiedad, por lo anterior, es que este avalúo no puede ser tomado en cuenta por parte de juez para fundamentar su decisión. Observe lo que indica el DECRETO 1420 DE 1998:

*Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.*

Así mismo, debe estudiarse la LEY 1673 DE 2013, que sobre el particular indica lo siguiente:

**ARTÍCULO 7º. TERRITORIO.** *El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.*

*Finalmente, la ley 1673 de 2013, indica que ninguna persona en el país podrá realizar el trabajo de evaluación sin contar con la inscripción en el registro único de evaluadores. Observe lo que dice la ley 1673 de 2013 sobre el particular.*

Como usted puede observar señor juez, la persona que realizó el avalúo de la parte demandante, no acredita su inscripción en el registro único de evaluadores, por lo que este dictamen debe ser descartado para no vulnerar ningún tipo de derecho fundamental de los demandados. Observe lo que dice la norma en comento:

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ,  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

**ARTÍCULO 9o. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA.** <Aparte tachado INEXEQUIBLE> ~~Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.~~

*En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.*

*También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Avaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.*

*Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.*

Como se puede observar señor juez, lo anterior fundamenta claramente nuestra oposición comoquiera que, efectivamente el avalúo presentado por la parte demandante no es realizado por un profesional idóneo, dado que no cuenta con la inscripción en el registro abierto de evaluadores, por lo que esta prueba es ilegal.

Debe acreditarse que la persona que realizó el avalúo se encontraba inscrita en el registro abierto de abaluadores para la fecha en que realizó el mismo, so pena de ser acreedora de la sanción contemplada en la norma. En su lugar, mis representados presentarán con el presente escrito de demanda un avalúo realizado por profesional inscrito debidamente en el RAA, para que sea tenido en cuenta y se reconozco al valor real del inmueble objeto de debate.

- según el Decreto 1420 de 1998, los avalúos comerciales tienen una vigencia de un (1) año que se cuenta desde la fecha de expedición del documento o en la que se realice la revisión o impugnación. Así, si se solicita un avalúo de un inmueble, debe tener en cuenta que dentro de un año este perderá validez y deberá realizar otro si desea comercializar su propiedad. De igual forma, debe tener esta fecha en cuenta si está por adquirir un

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp.- En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

bien de finca raíz y, al solicitar el avalúo, descubre que tiene más de un año de expedición.

Conforme a este marco legal, es evidente que el avalúo presentado por la parte demandante NO TIENE VIGENCIA para el momento de presentación de la demanda, por lo que no puede tenerse en cuenta como material de convicción en el litigio que hoy nos convoca, puesto que esta es una prueba ilegal allegada a un proceso.

- Finalmente, debemos reiterar que mis poderdantes, los señores NUBIA Y GERMAN DARRIO, están interesados en comprar el porcentaje que tienen los demandantes sobre el bien inmueble, por lo cual, nos oponemos a esta pretensión.

**FRENTE A LA PRETENSION TERCERA:** nos oponemos a que se designe un partidor, comoquiera que mis poderdantes están interesados en comprar el porcentaje que actualmente, tienen los demandantes sobre el bien objeto de debate, por lo anterior, rogamos al despacho fijar fecha para realizar conciliación y terminar el proceso anticipadamente, para no desgastar necesariamente el aparato judicial y poner fin al presente litigio implementando los principios de economía procesal. En este punto se hace relevante indicar que es imposible realizar la división del bien en comento, comoquiera que los propietarios son 4 y los pisos construidos cuando se encontraba en vida la señora AIDA MARÍA LONDOÑO son 3, tal como se puede observar con el presente litigio, por ello no existe manera de dividir materialmente el bien. Sumado a que, nunca se pidieron permisos a curaduría para construir el segundo y el tercer piso que actualmente existen en la propiedad, por lo que están construcciones no se encuentran conforme a ley y por ello no puede realizarse una división sobre un bien cuya construcción es ilegal, sumado a que tan solo existen tres pisos y son 4 hermanos los que componen el grupo de propietarios.

Por lo anterior, solicitamos al despacho negar esta pretensión y fijar fecha para realizar audiencia de conciliación prejudicial, con el ánimo de formular propuesta de compra al porcentaje que tienen los demandantes.

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

**FRENTE A LA PRETENSIÓN CUARTA:** nos oponemos a que se declare la prosperidad de la pretensión, comoquiera que mis poderdantes están interesados en comprar el porcentaje que actualmente, tienen los demandantes sobre el bien objeto de debate, por lo anterior, rogamos al despacho fijar fecha para realizar conciliación y terminar el proceso anticipadamente, para no desgastar necesariamente el aparato judicial y poner fin al presente litigio implementando los principios de economía procesal. En este punto se hace relevante indicar que es imposible realizar la división del bien en comento, comoquiera que los propietarios son 4 y los pisos construidos cuando se encontraba en vida la señora AIDA MARÍA LONDOÑO son 3, tal como se puede observar con el presente litigio, por ello no existe manera de dividir materialmente el bien. Sumado a que, nunca se pidieron permisos a curaduría para construir el segundo y el tercer piso que actualmente existen en la propiedad, por lo que están construcciones no se encuentran conforme a ley y por ello no puede realizarse una división sobre un bien cuya construcción es ilegal, sumado a que tan solo existen tres pisos y son 4 hermanos los que componen el grupo de propietarios.

Por lo anterior, solicitamos al despacho negar esta pretensión y fijar fecha para realizar audiencia de conciliación prejudicial, con el ánimo de formular puesta de compra al porcentaje que tienen los demandantes.

**FRENTE A LA PRETENSION QUINTA:** nos oponemos a que se declare la prosperidad de la pretensión, comoquiera que mis poderdantes están interesados en comprar el porcentaje que actualmente, tienen los demandantes sobre el bien objeto de debate, por lo anterior, rogamos al despacho fijar fecha para realizar conciliación y terminar el proceso anticipadamente, para no desgastar necesariamente el aparato judicial y poner fin al presente litigio implementando los principios de economía procesal. En este punto se hace relevante indicar que es imposible realizar la división del bien en comento, comoquiera que los propietarios son 4 y los pisos construidos cuando se encontraba en vida la señora AIDA MARÍA LONDOÑO son 3, tal como se puede observar con el presente litigio, por ello no existe manera de dividir materialmente el bien. Sumado a que, nunca se pidieron permisos a curaduría para construir el segundo y el tercer piso que actualmente existen en la propiedad, por lo que están construcciones no se encuentran conforme a ley y por ello no puede realizarse una división sobre un

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial- PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

bien cuya construcción es ilegal, sumado a que tan solo existen tres pisos y son 4 hermanos los que componen el grupo de propietarios.

Por lo anterior, solicitamos al despacho negar esta pretensión y fijar fecha para realizar audiencia de conciliación, con el ánimo de formular puesta de compra al porcentaje que tienen los demandantes.

**FRENTE A LA PRETENSION SEXTA:** nos oponemos a que se declare la prosperidad de esta pretensión, comoquiera que mis poderdantes están interesados en comprar el porcentaje que actualmente, tienen los demandantes sobre el bien objeto de debate, por lo anterior, rogamos al despacho fijar fecha para realizar conciliación y terminar el proceso anticipadamente, para no desgastar necesariamente el aparato judicial y poner fin al presente litigio implementando los principios de economía procesal.

Anotado lo anterior, resulta pertinente indicar que esta pretensión es contradictoria y excluyente, en tanto el demandante debe indicar en su demanda, si se trata de una división por venta o una división material. En este caso las pretensiones son excluyentes y contradictorias, puesto que no se puede iniciar proceso divisorio solicitando la división material y la división por venta, no se pueden solicitar las dos simultáneamente. Conforme a ello, debió haberse inadmitido a la demanda para que la parte demandante subsane la misma, al no realizarse dicho acto, solamente continuaremos el proceso con una contradicción gigantesca, ya que no sabemos si el demandante pretende división material o división por venta. Así, para evitarnos complicaciones jurídicas por desconocimiento, solicitamos al despacho, como ya se indicó, adjudicar la totalidad del porcentaje del bien a mis poderdantes, quienes pagaran el valor acreditado en la prueba pericial que nosotros aportamos.

Por lo anterior, solicitamos al despacho negar esta pretensión y fijar fecha para realizar audiencia de conciliación, con el ánimo de formular propuesta de compra al porcentaje que tienen los demandantes.

**FRENTE A LA PRETENSION SEPTIMA:** nos oponemos a que se designe un partidor, comoquiera que mis poderdantes están interesados en comprar el porcentaje que actualmente, tienen los demandantes sobre el bien objeto de debate, por lo anterior,

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

rogamos al despacho fijar fecha para realizar conciliación y terminar el proceso anticipadamente, para no desgastar necesariamente el aparato judicial y poner fin al presente litigio implementando los principios de economía procesal.

Por lo anterior, solicitamos al despacho negar esta pretensión y fijar fecha para realizar audiencia de conciliación prejudicial, con el ánimo de formular propuesta de compra al porcentaje que tienen los demandantes.

- **OPOSICION Y OBJECCION AL DICTAMEN PERICIAL: ILEGALIDAD DEL AVALUO APORTADO POR LA PARTE DEMANDANTE**

Señor juez, teniendo en cuenta que el dictamen pericial presenta serios vacíos de argumentación y sustentación, comedidamente solicitamos que la persona que elaboró el avalúo sea citada a audiencia para realizar la respectiva aclaración y contradicción conforme lo dispuesto en el art. 228 del Código General del Proceso.

nós oponemos a que se tenga en cuenta el avalúo presentado por la parte demandante comoquiera que este adolece de vicios que afectan el concepto contenido, los cuales anunciamos a continuación:

- No se observa que la profesional que realiza el avalúo de la parte demandante, se encuentre registrada en el registro abierto de evaluadores, requisito indispensable que indica la ley para realizar cualquier tipo de avalúo de propiedad, por lo anterior, es que este avalúo no puede ser tomado en cuenta por parte de juez para fundamentar su decisión. Observe lo que indica el DECRETO 1420 DE 1998:

*Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.*

Así mismo, debe estudiarse la ley LEY 1673 DE 2013, que sobre el particular indica lo siguiente:

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

**ARTÍCULO 7o. TERRITORIO.** *El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores, podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.*

Finalmente, la ley 1673 de 2013, indica que ninguna persona en el país podrá realizar el trabajo de evaluación sin contar con la inscripción en el registro único de evaluadores. Observe lo que dice la ley 1673 de 2013 sobre el particular:

**ARTÍCULO 9o. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA.** ~~<Aparte tachado INEXEQUIBLE> Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.~~

*En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.*

*También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Avaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.*

*Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.*

Como se puede observar señor juez, lo anterior fundamenta claramente nuestra oposición comoquiera que, efectivamente el avalúo presentado por la parte demandante no es realizado por un profesional idóneo, dado que no cuenta con la inscripción en el registro abierto de evaluadores, por lo que esta prueba es ilegal.

Debe acreditarse que la persona que realizó el avalúo se encontraba inscrita en el registro abierto de abaluadores para la fecha en que realizó el mismo, so pena de ser acreedora de la sanción contemplada en la norma. En su lugar, mis representados presentarán con el

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

presente escrito de demanda un avalúo realizado por profesional inscrito debidamente en el RAA, para que sea tenido en cuenta y se reconozco al valor real del inmueble objeto de debate.

De igual forma, según el Decreto 1420 de 1998, los avalúos comerciales tienen una vigencia de un (1) año que se cuenta desde la fecha de expedición del documento o en la que se realice la revisión o impugnación. Así, si se solicita un avalúo de un inmueble, debe tener en cuenta que dentro de un año este perderá validez y deberá realizar otro si desea comercializar su propiedad. De igual forma, debe tener esta fecha en cuenta si está por adquirir un bien de finca raíz y, al solicitar el avalúo, descubre que tiene más de un año de expedición. Conforme a este marco legal, es evidente que el avalúo presentado por la parte demandante NO TIENE VIGENCIA para el momento de presentación de la demanda, por lo que no puede tenerse en cuenta como material de convicción en el litigio que hoy nos convoca, puesto que esta es una prueba ilegal allegada a un proceso.

Finalmente, debemos reiterar que mis poderdantes, los señores NUBIA Y GERMAN DARRIO, están interesados en comprar el porcentaje que tienen los demandantes sobre el bien inmueble, por lo cual, nos oponemos a esta pretensión.

• **INDIVISIBILIDAD DEL BIEN OBJETO DE DEBATE- EXCEPCION DE MERITO**

En este punto se hace relevante indicar que es imposible realizar la división del bien en comento, comoquiera que los propietarios son 4 y los pisos construidos cuando se encontraba en vida la señora AIDA MARÍA LONDOÑO son 3, tal como se puede observar con el presente litigio, por ello no existe manera de dividir materialmente el bien. Sumado a que, nunca se pidieron permisos a curaduría para construir el segundo y el tercer piso que actualmente existen en la propiedad, por lo que están construcciones no se encuentran conforme a ley y por ello no puede realizarse una división sobre un bien cuya construcción es ilegal, sumado a que tan solo existen tres pisos y son 4 hermanos los que componen el grupo de propietarios.

Estos bienes no admiten su división en partes alícuotas. Por ejemplo, si los herederos fuesen propietarios proindiviso de una vivienda no podrían dividirla ni siquiera de mutuo acuerdo. Sin embargo, se puede extinguir el proindiviso. ¿Cómo? Adjudicando a uno de los

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

propietarios la totalidad de la propiedad. Luego deberá compensar a los otros económicamente según su parte.

- **PROPUESTA DE COMPRA POR PARTE DE LOS COMUNEROS DEMANDADOS- EXCEPCION DE MERITO**

En primer término, es preciso recordar que el citado artículo 2336 del C. C. prevé que "cuando alguno o algunos comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa". De acuerdo con esta disposición sustantiva, que se desarrolló primero en el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil (CPC) y, luego, en el artículo 414 del CGP, el o los comuneros demandados podrán adquirir el derecho del demandante sobre la cosa detentada en comunidad, siempre y cuando este hubiese solicitado en la demanda que se ponga fin a esa comunidad, decretando la venta del bien común y no su división.

Así entonces, ante la imposibilidad material de dividir el bien, solicitamos al señor Juez fije audiencia de conciliación para que las partes demandantes conozcan el valor que ofrecerán mis representados por la compra del bien objeto de debate. Recuérdese que la conciliación se puede llevar a cabo en cualquier etapa del proceso con el fin de dar aplicación a los principios de celeridad y economía procesal, por ello la conciliación es un momento procesal importante para intentar poner fin al presente litigio y continuar su trámite innecesariamente, sobre todo cuando se conoce la intención de conciliar por algunos de los comuneros, como es el caso que hoy nos convoca.

- **PRESENTACIÓN DE DICTAMEN PERICIAL**

Comedidamente informamos al despacho que nosotros presentaremos junto con el presente escrito dictamen pericial realizado por evaluador inscrito a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI e inscrito en el registro abierto de evaluadores.

Insistimos señor juez, que el avalúo presentado por la parte demandante además de no acreditar su inscripción en el registro único de evaluadores, presenta un vicio muy importante, comoquiera que el avalúo fue realizado hace más de un año y perdió su vigencia

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

tal como lo indica la norma. Por lo anterior, aportaremos nuestro propio dictamen pericial como lo establece el art. 228 del Código General del Proceso.

- **NULIDAD PROCESAL: EL JUEZ QUE ADMITIÓ LA DEMANDA NO ES EL COMPETENTE PARA CONÓCER EL PRESENTE PROCESO DE ACUERDO A LA CUANTÍA DEL MISMO – EXCEPCION PREVIA.**

Sobre el particular, debemos indicar que la demanda no debió ser admitida por un juzgado civil municipal, comoquiera que la competencia en razón de la cuantía corresponde un juzgado civil de circuito,

teniendo en cuenta que el proceso que hoy nos convoca es de mayor cuantía. Observemos lo que dice el Código General del Proceso sobre este punto:

**ARTÍCULO 25. CUANTÍA.** Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

*Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).*

*Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).*

*Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).*

*El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda.*

*Cuando se reclame la indemnización de daños extrapatrimoniales se tendrán en cuenta, solo para efectos de determinar la competencia por razón de la cuantía, los parámetros jurisprudenciales máximos al momento de la presentación de la demanda.*

Es claro al leer la demanda, que el avalúo del bien asciende a los trescientos diez millones de pesos (\$ 310.000.000), cuantía que según el Código General del Proceso corresponde a una MAYOR. En ese orden de ideas, es lógico afirmar que los procesos de mayor cuantía no pueden ser tramitados ante un juzgado civil municipal, comoquiera que estos conocen en única instancia de procesos de mínima cuantía, y en tratándose de procesos de menor

Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona

cuantía conocen la primera instancia. Para efectos prácticos procedemos a explicar la falta de competencia de la siguiente manera:

- **MINIMA CUANTÍA:** conocen el juez civil municipal en única instancia
- **MENOR CUANTÍA:** conoce el juez civil municipal, pero goza de doble instancia, conociendo del recurso de apelación el superior jerárquico funcional, es decir, juez civil del circuito.
- **MAYOR CUANTÍA:** conoce juez civil del circuito.

Por lo anterior, es claro que la competencia en el proceso que hoy nos convoca no le corresponde a un juzgado civil municipal, teniendo en cuenta que se trata de una disputa de mayor cuantía. En ese orden de ideas, debe declararse la nulidad de todo lo actuado y enviarse el proceso al juez que tiene la competencia, es decir, a un juez civil del circuito de Santiago de Cali, teniendo en cuenta que el bien pertenece al circuito de Cali.

A su vez, se debe indicar que en este tipo de procesos la cuantía es determinada por el avalúo del bien inmueble, no por el valor de la pretensión esgrimida por la parte demandante. Para tal efecto, debe corroborarse lo indicado en nuestro Código General del Proceso, que sobre el particular menciona lo siguiente:

**ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA.** *La cuantía se determinará así:*

1. *Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación.*
2. *En los procesos de deslinde y amojonamiento, por el avalúo catastral del inmueble en poder del demandante.*
3. *En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de éstos.*

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

4. En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta.

5. En los procesos de sucesión, por el valor de los bienes relictos, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

7. En los procesos de servidumbres, por el avalúo catastral del predio sirviente.

Al leer el numeral 4. de la citada disposición, se observa con claridad que la cuantía es determinada no por el valor de la pretensión del demandante, sino por el avalúo que se haga del predio. En este orden de ideas, se reitera que el juzgado civil municipal no puede conocer de un asunto de mayor cuantía, la cual es determinada por el avalúo del bien objeto de debate, y tal como se logra observar con la prueba pericial arrimada con el escrito de demanda, el bien tiene un avalúo de asciende a la suma de trescientos millones de pesos (\$300.000.000). Por todo lo anterior señor juez, es que el presente juzgado civil municipal no puede conocer del proceso que hoy nos ocupa, puesto que no es el competente en razón de la cuantía, continuar con dicho yerro procesal necesariamente va a generar una nulidad, y perderíamos el tiempo de todo lo actuado.

- **NULIDAD PROCESAL: SUPRALEGAL O CONSTITUCIONAL E INDEBIDA NOTIFICACION A LA PARTE DEMANDADA NUBIA TERESA FLORES Y GERMAN DARIO FLORES**

El artículo 134 de la Ley 1564 de 2012 indica claramente que el presente incidente de nulidad podrá formularse en cualquier estadio procesal:

**"ARTÍCULO 134. OPORTUNIDAD Y TRÁMITE.** Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella".

Cámiilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona

Frente a dicha disposición, es dable afirmar que el operador judicial debe conocer y resolver el incidente de nulidad en cualquier momento procesal que este sea formulado, comoquiera que este evitará que se sigan gestando actos procesales erróneos.

### CAUSALES DE NULIDAD INVOCADAS

Sobre el particular, debemos precisar que, hasta este momento procesal, esta parte observa que el despacho ha incurrido en dos causales de nulidad, las cuales afectan de forma directa el derecho de defensa y contradicción de mi procurada, por cuanto al realizarse una notificación de forma errónea y en contravía de lo que indican las normas aplicables, tiene por extemporánea la contestación de la demanda realizada por esta defensa. Como se mencionó anteriormente, las causales de nulidad invocadas son dos:

- a) **ARTÍCULO. 133 LEY 1564 DE 2012. - CUANDO NO SE PRACTICA EN LEGAL FORMA LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA A PERSONAS DETERMINADAS (NUMERAL 8 CGP).**
- b) **ARTICULO 29. DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA NACIONAL (DEBIDO PROCESO) -VULNERACIÓN AL DERECHO DE CONTRADICCIÓN, CONTROVERSIA PROBATORIA Y DERECHO DE DEFENSA TÉCNICA, POR UNA ACTUACIÓN PROCESAL ERRÓNEA DEL JUEZ.**

Citado lo anterior, es preciso remitirnos al hoy vigente Código General del Proceso que en cuanto a las causales de nulidad dispone:

*“ARTÍCULO 133 Ley 1564 de 2012. CAUSALES DE NULIDAD. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:*

*(...)*

**8: Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.**

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

*Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya sanéado en la forma establecida en este código.” (Énfasis propio)*

Sumada a la causal de nulidad taxativa transcrita anteriormente, encontramos que jurisprudencialmente se ha tenido como causal de nulidad supralegal o constitucional cualquier vulneración, quebranto o afectación al debido proceso, que desde el punto de vista dogmático jurídico, ha tenido una calificación dual como derecho fundamental constitucional y como principio jurídico, por tanto debe ser aplicable a cada actuación procesal y sustancial, sin excepción alguna, por su contenido y características imperativas dentro del ordenamiento jurídico Colombiano. El artículo 29 de nuestra carta constitucional contempla la existencia de dicho derecho fundamental constitucional y principio:

**“ARTICULO 29.** *El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho. Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.”*

Conforme a lo anterior, es importante manifestar que en el momento preciso en que dentro de un proceso los derechos de alguna de las partes se vean desfavorecidos por un error procedimental o una decisión adoptada por el operador judicial, el derecho al debido proceso se vuelve una herramienta que tiene una función inicial de reestructuración y reparación del proceso o la decisión judicial, garantizando el correcto desarrollo y aplicación de la Ley sustancial y la Ley procesal, como ocurre en este caso, la declaratoria de extemporaneidad realizada por el despacho además de desconocer las normas aplicables

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

a la notificación y desconocer el marco jurídico del derecho fundamental constitucional al debido proceso, priva a mi procurada de ejecutar a cabalidad su derecho de contradicción, controversia probatoria y derecho de defensa técnica.

Así las cosas, debemos manifestar inauguralmente, que el despacho ha incurrido en la causal de nulidad taxativa contenida en el numeral 8 del artículo 133 de Ley 1564 de 2012 por no practicar en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a mi poderdante, y así como la causal de nulidad supralegal o constitucional, por cuanto la notificación de dicho auto fue realizada a NUBIA TERESA FLORES y a GERMAN DARIO FLORES el día 23 de octubre de la presente calenda a su numero celular por una persona **QUE NO ESTÁ LETIGIMADA EN LA CAUSA POR ACTIVA NI ES SUJETO PROCESAL EN EL LITIGIO QUE HOY NOS CONVOCA, DEBE INDAGARSE A QUIEN PERTENECE EL NUMERO CELULAR DEL QUE PROVIENE LA NOTIFICACIÓN, COMOQUIERA QUE ESTE NO PERTENECE A LOS DEMANDANTES, QUIENES SON SUJETOS PROCESALES Y SE ENCUENTRAN LEGITIMADOS EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA REALIZAR EL ACTO PROCESAL CORRESPONDIENTE A LA NOTIFICACIÓN. SUMADO A LO ANTERIOR, EN EL ESCRITO DE DEMANDA NO ES ESGRIMIERON LOS TELEFONOS CELULARES COMO DIRECCION DE NOTIFICACIÓN, POR LO QUE RESULTA PARADOJICO QUE UNA PERSONA AJENA AL PROCESO ENVÍE EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA A UN TELEFONO QUE NUNCA FUE DETERMINADO POR LA PARTE DEMANDANTE COMO UN MEDIO DE NOTIFICACIÓN PARA LOS DEMANDADOS.**

Los actos realizados por el despacho, constituyen una evidente causal de nulidad como ya se expresó. No obstante, de forma preliminar resumiremos los yerros que fundamentan las dos causales de nulidad citadas de la siguiente manera:

**PRIMERO:** El día 23 de octubre del año 2020 mediante mensaje enviado al WhatsApp de mis poderdantes -los señores NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLORES-, una persona intenta poner en conocimiento de ellos, que el juzgado 19 civil municipal dispuso admitir la presente demanda y, conforme a ello, notificar a mis representados al su número celular. Observe:

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*



**SEGUNDO:** como se comentó, el día 23 de octubre de la presente calenda; fue notificado al WhatsApp de mis poderdantes el auto admisorios de la demanda por una persona **QUE**

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
 Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
 Magister en D. Empresarial – PUJ  
 Maestrando en D. de Daños- U. De Giróna*

NO ESTÁ LETIGIMADA EN LA CAUSA POR ACTIVA NI ES SUJETO PROCESAL EN EL LITIGIO QUE HOY NOS CONVOCA, DEBE INDAGARSE A QUIEN PERTENECE EL NUMERO CELULAR DEL QUE PROVIENE LA NOTIFICACIÓN, COMOQUIERA QUE ESTE NO PERTENECE A LOS DEMANDANTES, QUIENES SON SUJETOS PROCESALES Y SE ENCUENTRAN LEGITIMADOS EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA REALIZAR EL ACTO PROCESAL CORRESPONDIENTE A LA NOTIFICACIÓN. SUMADO A LO ANTERIOR, EN EL ESCRITO DE DEMANDA NO ES GRIMIERON LOS TELEFONOS CELULARES COMO DIRECCION DE NOTIFICACIÓN, POR LO QUE RESULTA PARADOJICO QUE UNA PERSONA AJENA AL PROCESO ENVÍE EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA A UN TELEFONO QUE NUNCA FUE DETERMINADO POR LA PARTE DEMANDANTE COMO UN MEDIO DE NOTIFICACIÓN PARA LOS DEMANDADOS.

En mérito de lo expuesto, de la manera más respetuosa solicito al H. despacho se sirva declarar la nulidad del trámite de notificación surtido frente a mis poderdantes, y como quiera que éste ha dejado expresa constancia de su conocimiento frente al proceso, proceda a declararlo notificado por conducta concluyente, desde el día que se radicó el poder que me faculta para asumir la representación de los intereses del vinculado dentro del trámite de la referencia.

Corolario de lo anterior, claro es que los envíos dirigidos a números de whatsapp por personas que no son sujetos procesales ni están legitimados en la causa por activa para realizar actos procesales, no deben tenerse como el agotamiento efectivo del trámite de notificación personal, sino como una clara irregularidad impresa al mismo, pues al otorgarle validez, no sólo se desconocerían los rigores legales, sino también los derechos constitucionales al debido proceso, defensa y contradicción. Al respecto, la Corte Constitucional, en sede de tutela se pronunció indicando:

*“La Corte Constitucional ha señalado de manera reiterada y uniforme, que la falta de notificación a la parte demandada, genera la nulidad de la actuación surtida, en todo o en parte, dado que es la única forma de lograr el respeto y la garantía de los derechos*

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

*fundamentales al debido proceso y a la defensa judicial, al igual que la plena vigencia del principio de publicidad de las actuaciones de las autoridades públicas<sup>1</sup>.”*

Aunado a lo expuesto, debo señalar que las normas pre-existentes sobre la notificación personal del auto admisorio de la demanda crean una confianza legítima entre los particulares, la cual se encuentra íntimamente ligada al principio de buena fe, ya que ambos pregonan un respeto por las normas y procedimientos previamente establecidos en interés de la ciudadanía, tal como lo ha manifestado el autor Andrés Fernando Mesa Valencia en su obra *“El principio de la fe: el acto propio y la confianza legítima”*, donde dispuso:

*«En virtud de dicho principio, se erige la confianza legítima, que exige entonces de la administración pública y de la administración de justicia el respeto por las normas y reglamentos previamente establecidos en interés de los ciudadanos que conforman el Estado social de derecho: “el fundamento de la justicia es la buena fe, es decir, la fidelidad y la sinceridad de las palabras y de los acuerdos”.*

*Juan Carlos Esguerra plantea que*

*[...] aún hoy el derecho no conoce un concepto totalmente unívoco de la expresión buena fe, no lo es menos que en todos los casos hay de por medio unos mismos elementos esenciales comunes; unas mismas ideas: las ideas de lealtad y de confianza.»<sup>2</sup>*

Ahora bien, lo anterior no obstó para que mi procurado hubiera tenido conocimiento de su vinculación como demandado en el presente proceso, por lo cual procedió el día 10 de noviembre de 2020 a radicar ante el despacho contestación a la demanda en representación de NUBIA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLORES en este proceso, actuando de buena fe y bajo los postulados del principio de lealtad procesal, de modo que, resulta viable tenerlo como notificado por conducta concluyente desde el día en que se presentó ante el despacho el citado poder, lo anterior, conforme a lo dispuesto por el artículo

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Exp. T-4.466:156, Auto 379/14. M.P. Gabriel Eduardo Méndez Martelo.

<sup>2</sup> Mesa Valencia, Andrés Fernando. *El principio de la buena fe: el acto propio y la confianza legítima. Hacia una teoría del precedente administrativo en Colombia.* Universidad de Antioquia. Medellín (2013). P.p. 32-33

*Cámilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp.º En D. Comercial- PUJ  
Magíster en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

## PRUEBAS

- **PERICIAL**

Comendidamente informamos al despacho que nosotros presentaremos junto con el presente escrito de contestación, dictamen pericial realizado por evaluador inscrito a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI e inscrito en el registro abierto de evaluadores.

Insistimos señor juez, que el avalúo presentado por la parte demandante además de no acreditar su inscripción en el registro único de evaluadores, presenta un vicio muy importante, comoquiera que el avalúo fue realizado hace más de un año y perdió su vigencia tal como lo indica la norma. Por lo anterior, aportaremos nuestro propio dictamen pericial como lo establece el art. 228 del Código General del Proceso.

- **DOCUMENTALES**

Solicito se tengan como tales las siguientes:

- Poder a mí conferido que me faculta para representar a los demandados **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLORES LONDOÑO** en todos los trámites inherentes al presente proceso, el cual ya se encuentra en el expediente.
- Copia de los pagos del impuesto predial realizado por mis poderdantes.

- **INTERROGATORIO DE PARTE**

- Ruégo a su Señoría ordenar y hacer comparecer a la señora **DEIVI LILIANA FLOREZ LONDOÑO** para que en audiencia cuya fecha y hora usted indicará, absuelva el interrogatorio que, mediante escrito o verbalmente, formularé respecto los hechos de la demanda.

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial - PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

- Ruego a su Señoría ordenar y hacer comparecer a la señora **MARIA DEL SOCORRO FLOREZ LONDOÑO** para que en audiencia cuya fecha y hora usted indicará, absuelva el interrogatorio que, mediante escrito o verbalmente, formularé respecto los hechos de la demanda:

• **DECLARACIÓN DE PARTE**

- Respetuosamente solicito decretar y practicar la declaración de parte de la señora **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO**, quien puede ser citada a través del correo electrónico y teléfono enunciado en el acápite de notificaciones, con el objeto de que se pronuncie sobre los hechos narrados en la demanda.

**CAPITULO VII.**

**CONDENA EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO.**

Teniendo en cuenta que la conducta asumida por el demandante dentro del presente proceso, ante la carencia de fundamento legal para instaurar la presente acción y por alegar, a sabiendas, hechos contrarios a la realidad, respetuosamente se solicita al despacho que se condene en costas a la parte demandante, incluidas las agencias en derecho, de acuerdo a lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso.

**CAPITULO VII.**

**ANEXOS**

- Con la presente contestación apporto copia del poder general que le fuera concedido a la señora **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO** por parte del señor **GERMAN DARIO FLOREZ** para que esta lo represente mientras el se encuentra fuera del país.
- Aporto copia del mandato mediante el cual se me confiere poder amplio y suficiente para defender los intereses de la señora **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO** y del señor **GERMAN DARIO FLOREZ**.

**CAPITULO VIII.**

**NOTIFICACIONES**

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magíster en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

La parte demandante en el lugar indicado en la demanda.

Mí representada **NUBIA TERESA FLORES LONDOÑO Y GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO** en el correo electrónico: [nubia1569@gmail.com](mailto:nubia1569@gmail.com) o al teléfono celular: 317-4166082

El suscrito apoderado en el correo: [camilogaleanojuridico@gmail.com](mailto:camilogaleanojuridico@gmail.com) o a [uribeocampoabogados@gmail.com](mailto:uribeocampoabogados@gmail.com) , de igual manera al teléfono celular: 3233287815

Cordialmente,



**CAMILO ANDRÉS GALEANO BENAVIDES**

C.C. No. 1.144.047.853 de Cali

T.P No. 247.968 del C.S. de la J.

*Camilo Andrés Galeano Benavides  
Abogado Esp. En D. Comercial- PUJ  
Magister en D. Empresarial – PUJ  
Maestrando en D. de Daños- U. De Girona*

6

**CONTESTACION DEMANDA 2019-01019 juzgado 19 Civil Municipal**

4 mensajes

URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>  
Para: j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co, clauj@hotmail.com

10 de noviembre de 2020, 15:54

CAMILO ANDRES GALEANO en condición de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, adjunto contestación, solicitud de nulidad, excepciones previas y dictamen pericial junto con anexos.

Cordial saludo,

Ruego confirmar recibido.

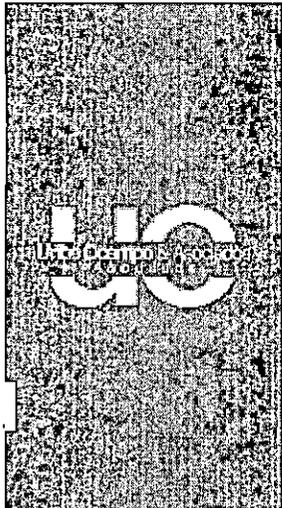
2 adjuntos

 ilovepdf\_merged (25).pdf  
2322K

 ilovepdf\_merged (26).pdf  
5237K

URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>  
Para: camilogaleanojuridico@gmail.com

10 de noviembre de 2020, 16:11



**Christian Andrés Uribe Ocampo**

Derecho Laboral, seguridad social,  
responsabilidad civil y del estado  
Director

313 768 3748.  
curibe@uocabogados.com

Av. 3 Norte # 8 - 24  
Of. 104 Centenario I  
882 1102  
www.uocabogados.com

*Hecha  
nov 24/20*

[El texto citado está oculto]

 Remitente notificado con  
Mailtrack

2 adjuntos

 ilovepdf\_merged (25).pdf  
2322K

 ilovepdf\_merged (26).pdf  
5237K

Juzgado 19 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
Para: URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>

10 de noviembre de 2020,  
17:09

Cordial saludo, favor comunicarse en las horas de la mañana al 8986868 ext. 5192

Secretaría

[El texto citado está oculto]

**CONTESTACION DEMANDA 2019-01019 juzgado 19 Civil Municipal**

4 mensajes

URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>  
Para: j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co, clauj@hotmail.com

10 de noviembre de 2020, 15:54

CAMILO ANDRES GALEANO en condición de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, adjunto contestación, solicitud de nulidad, excepciones previas y dictamen pericial junto con anexos.

Cordial saludo,

Ruego confirmar recibido.

---

**2 adjuntos** **ilovepdf\_merged (25).pdf**  
2322K **ilovepdf\_merged (26).pdf**  
5237K

---

URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>  
Para: camilogaleanojuridico@gmail.com

10 de noviembre de 2020, 16:11

	<b>Christian Andrés Uribe Ocampo</b>
	Derecho Laboral, seguridad social, responsabilidad civil y del estado Director
	313 768 3748 curibe@uoabogados.com
	Av. 3 Norte # 8 - 24 Of. 104 Centenario 1 882 1102 www.uoabogados.com

[El texto citado está oculto]

Remitente notificado con  
Mailtrack

---

**2 adjuntos** **ilovepdf\_merged (25).pdf**  
2322K **ilovepdf\_merged (26).pdf**  
5237K

---

Juzgado 19 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
Para: URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>

10 de noviembre de 2020,  
17:09

Cordial saludo, favor comunicarse en las horas de la mañana al 8986868 ext. 5192

Secretaria

[El texto citado está oculto]

**Juzgado 19 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali**  
<j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
Para: URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>

19 de noviembre de 2020,  
11:46

Buen día, Dr. Por favor recuerde que estoy pendiente de los otros anexos en copias de esta respuesta, mil gracias por su colaboración

secretaria

**De:** URIBE OCAMPO <uribeocampoabogados@gmail.com>  
**Enviado el:** martes, 10 de noviembre de 2020 3:54 p. m.  
**Para:** Juzgado 19 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; clauj@hotmail.com  
**Asunto:** CONTESTACION DEMANDA 2019-01019 juzgado 19 Civil Municipal

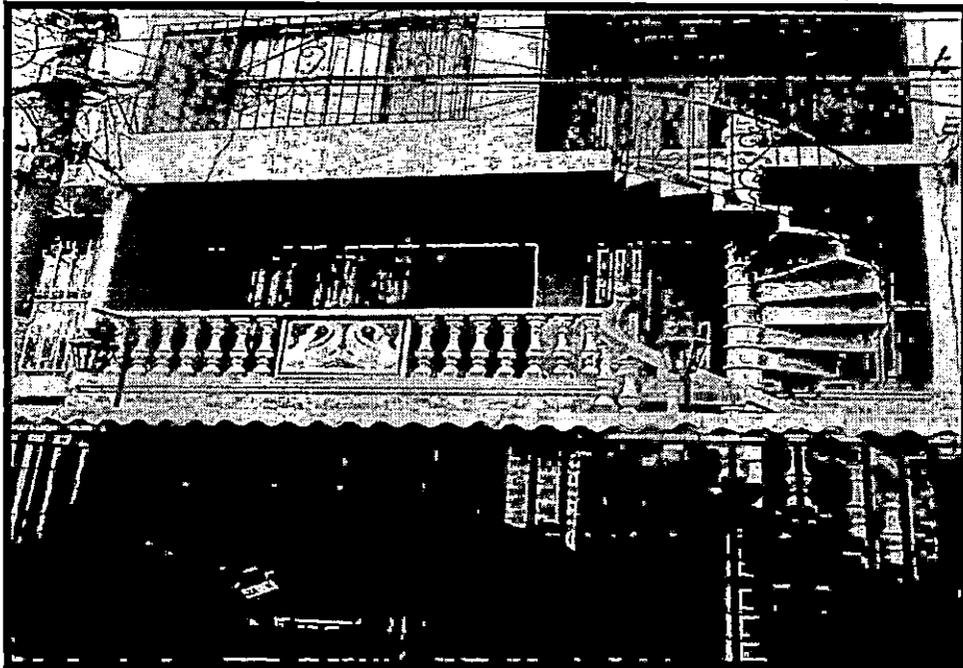
CAMILO ANDRES GALEANO en condición de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, adjunto contestación, solicitud de nulidad, excepciones previas y dictamen pericial junto con anexos:

[El texto citado está oculto]

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



### **AVALÚO COMERCIAL**



**Clase de Predio: Urbano - Habitacional**  
**Sector: Oriente / Comuna 7**  
**Carrera 9 # 72- 64 - Barrio Siete de Agosto**  
**Municipio Santiago de Cali – Valle del Cauca**

**AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES**  
**ASESORES - CONSULTORES**

**SOLICITANTE**  
**NUBIA TÉRESA FLOREZ LONDOÑO C.C. #31.990.314**  
**GERMAN DARÍO FLÓREZ LONDOÑO C.C. #16.785.761**

**NOVIEMBRE 09 DE 2020**

**CARRERA 42 A No.14C-05 CALI – VALLE DEL CAUCA**  
**MOVIL 316-2884968 RES 334 9513**  
**pedroavaluos@hotmail.com**

**AVALÚO**  
**AV- 2020 11 101**



**TIPO DE ESTUDIO:**  
**AVALÚO COMERCIAL**  
**AV - 2020 11 101**

**TIPO DE INMUEBLE:**  
**URBANO CASA DE TRES PISOS DE ALTURA**  
**SIN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**SOLICITADO POR LA SEÑORA:**  
**NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO C.C. #31.990.314**  
**Y/O GERMAN DARÍO FLOREZ LONDOÑO CC. #16.785.761**

**UBICACIÓN:**  
**CARRERA 9 # 72- 64**  
**BARRIO: SIETE DE AGOSTO – COMUNA 7**  
**MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA**

**FECHA DE ESTUDIO:**  
**SANTIAGO DE CALI – NOVIEMBRE 09 DE 2020**

**CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA**  
**MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513**  
**pedroavaluos@hotmail.com**

AVALÚO  
AV- 2020 11 101



Santiago de Cali; noviembre 09 de 2020

Señores:  
Nubia Teresa Flórez Londoño y/o  
German Darío Flórez Londoño.  
La Ciudad.

AV- 2020 11 101

Respetados Señores;

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido, para definir el Valor Comercial de un predio vivienda de tres pisos - trifamiliar, localizada en la Carrera 9 # 72- 64 Barrio "Siete de agosto"; Municipio Santiago de Cali; departamento del Valle del Cauca.

**CERTIFICAMOS:** No poseer interés alguno en esta propiedad, por tal razón hemos sido imparciales de acuerdo a nuestra ética profesional, esperamos que las conclusiones de este estudio sean de gran importancia en cualquier decisión que usted (es) tome (n) al respecto.

En conclusión, Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dicho inmueble con las características anotadas en este informe es de: **DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$295.627.500, oo).**

Gustosamente lo (s) atenderemos con respecto a cualquier duda o aclaración sobre el presente estudio.

**AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES**, agradece su atención a la Presente deseando poder servirle (s) próximamente.

Atentamente;

**PEDRO NEL SANDOVAL CH.**  
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346  
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca  
Avalúos Urbanos – Rurales- Obras de Infraestructura

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI – VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com

AVALÚO  
AV-2020 11 101



## 1. ASPECTOS GENERALES:

### 1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Señora Nubia Teresa Florez Londoño C.C. #31.990.314 y Señor German Darío Florez Londoño C.C. #16.785.761 mediante comunicación recibida vía telefónica el día jueves cinco (05) de noviembre del año dos mil veinte (2020).

### 1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial.

### 1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el Valor de Mercado que tendría la casa vivienda, de tres pisos de altura que más adelante describiremos. Según el International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council - IVSC, se entiende por Valor de Mercado “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

### 1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Predio urbano lote de terreno medianero de forma regular y de topografía plana, con construcción casa de tres pisos de altura.

### 1.5. UBICACIÓN:

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la **Carrera 9 # 72-64** en el Barrio Siete de agosto, identificado a su vez con el Código Único Municipal (07-07) de la Comuna No.07, Municipio Santiago de Cali. Sus coordenadas de georeferenciación según IDESC son: Latitud: 3° 26' 58.8" Norte / Longitud: -76° 29' 6.28" Oeste.

### 1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto de avalúo presenta destinación económica de carácter habitacional, vivienda trifamiliar de tres pisos de altura, con acceso y servicios públicos independientes, actualmente se encuentra ocupada por sus propietarios e inquilinos.

### 1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Escritura Pública #3.287 de 09 de diciembre del 2011 de la notaria doce (12) del circulo de Cali.

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI – VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com



→ Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 370-240400 impresos por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**1.8. FECHA DE LA VISITA:**

Viernes, Seis (06) de noviembre del año dos mil veinte (2020)

**1.9. FECHA DEL INFORME:**

Lunes, nueve (09) de noviembre del año dos mil veinte (2020).

**2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:**

**2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:**

Este sector se localiza en la zona oriental de la ciudad de Cali comuna 7, al costado oriental de la Calle 70 o Autopista Oriental. La parte interna del barrio se encuentra compuesta por vivienda de uno (1) y dos (2) pisos, algunas de acabados sencillos; otros, mejorados. No hay presencia de unidades de vivienda en altura, el comercio de mediana intensidad se localiza sobre los corredores viales más importantes. La zona del barrio Siete de Agosto se delimita al norte con la Carrera 8; al sur con la Carrera 12; al Oriente con la Avenida Ciudad de Cali o Calle 73 y al Occidente con la Calle 70 o Autopista Oriental. Este sector tuvo su gran desarrollo gracias a la política de vivienda económica sin cuota inicial para desarrollo de vivienda de interés social. Tiene topografía plana y el estrato socioeconómico predominante es tres (3), el transporte público es bueno, zona dotada con buena infraestructura de servicios público y poco amoblamiento urbano, sus principales vías de acceso son las Carrera 8ª, y la Calle 70.

**2.2. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA No.7**

**2.2.1. ACUEDUCTO:**

Con una cobertura del 100%, la población de la Comuna es abastecida por la red baja de agua potable, que se surte por el bombeo de las aguas del Río Cauca y se distribuye desde las plantas de tratamiento de Puerto Mallarino y Río Cauca. Los sectores subnormales no disponen de un servicio reglamentado.

Dentro de los planes de optimización del servicio, está el mejoramiento de la cantidad y calidad del agua captada, lo que se realizará a través del Plan de Manejo de las Cuencas Hidrográficas del municipio de Cali, que comprende las cuencas de los Ríos Lili, Pance, Meléndez, Cañaveralejo, Cali, Felidia, Pichindé y Aguacatal, incluyendo la atención a sus márgenes protectoras en el paso por la ciudad, lo mismo que el cuidado que se realizará en las márgenes del Río Cauca que se encuentren en la comprensión municipal.

**2.2.2. ALCANTARILLADO:**

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI - VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



Este servicio presenta una cobertura del 95%. La Comuna tiene un sistema de alcantarillado combinado del 1% en López III, del 3% en Brisas del Cauca. El sistema combinado es aquel que en la red local recibe conjuntamente las aguas lluvias y las aguas residuales.

Las aguas residuales de la Comuna son vertidas al Río Cauca a través de los interceptores sanitarios, que en el caso de la Comuna 7, es el denominado interceptor de Cañaveralejo. El vertimiento se realiza en un sitio cercano al puente de Juanchito, en el barrio Puerto Mallarino.

Atravesando los tres sectores de Alfonso López cruza el canal de drenaje CVC oriental, que transporta superficialmente las aguas lluvias y servidas de los barrios del sur, suroccidente y suroriente de la ciudad, estas son vertidas con un mínimo tratamiento al Río Cauca en la estación de bombeo de Floralia.

Entre las obras de alcantarillado propuestas y que cobijan un radio de acción amplio, incluida la Comuna 7, se encuentra la planta de tratamiento de aguas residuales de Cañaveralejo, PTAR, que estará ubicada en la Comuna 5, cercana a la vía férrea que sirve de límite de las Comunas 5 y 7 y es colindante con el barrio Alfonso López I.

### **2.2.3. ENERGÍA:**

La Comuna tiene un 100% de cubrimiento en la prestación de este servicio, a través de dos estaciones, la de Juanchito y la de San Luis.

El servicio tiene un total de 268 transformadores, 52.703 metros de red y 52.264 Kva. En los sectores subnormales no disponen del servicio legalizado.

## **2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN LA COMUNA No.7**

### **2.3.1. SALUD:**

La Comuna cuenta con cuatro instituciones públicas de salud: La comuna 7 cuenta con: 2 Puestos de salud, 2 Centros de salud, 1 Hospital de nivel 1 y 1 Clínica.

### **2.3.2. RECREACIÓN:**

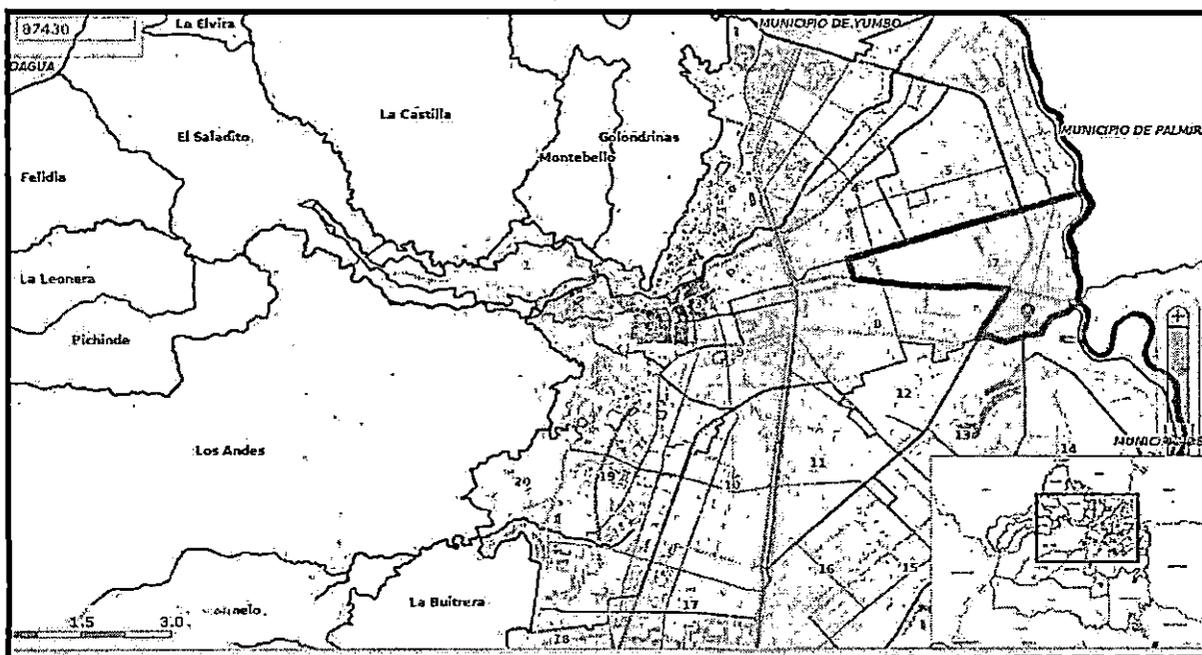
Este aspecto contempla 17 sitios entre los que se incluyen zonas verdes, canchas deportivas, juegos infantiles, parques, unidades recreativas. En total, la Comuna tiene un área de 249,929.03 m<sup>2</sup>.

Los sitios de recreación identificados son: Acuaparque de la Caña. Carrera 8, calle 44, Coliseo de baloncesto y boxeo. Carrera 7G Calle 74, Polideportivo, Alfonso

AVALÚO  
AV-2020 11 101



López. Calle 81 carreras 7L, Polideportivo Andrés Sanín. Calle 74, carrera 11ª, Polideportivo Las Ceibas. Calle 69 carrera 7S, Parque longitudinal. Carrera 7 a carrera 15 con calle 70, Polideportivo Puerto Mallarino. Carrera 11A calle 81.



### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.

Según acuerdo 0373 del 01 de diciembre de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali, el predio se localiza en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE; con Tratamiento Urbanístico CONSOLIDACION 2 –CONSOLIDACIÓN BASICA C2**; Unidad de Planificación Urbanística UPU:4 AGUABLANCA; Índice de Construcción Base: 3.0; Índice de Construcción Adicional: 1.0.

#### 3.1. ÁREA DE ACTIVIDAD

**Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad.** Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

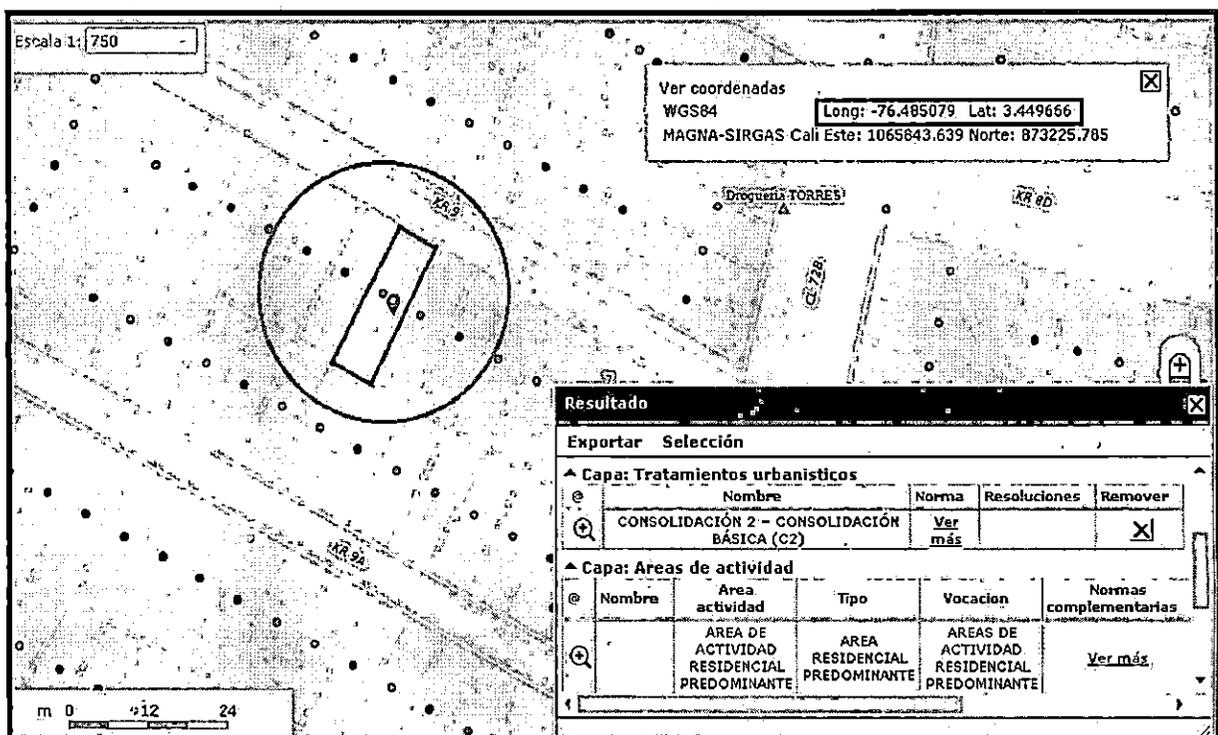
**Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad.** Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI – VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com



2. Área de actividad residencial predominante.
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.



Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los Usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente Acto.

**Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante.** Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



pa: Estrato social por lado de manzana							
Lado	Estrato	Fecha actualización			Remover		
07070032C	3	2020-09-29			X		
pa: Edificabilidad							
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remover	
2,2	1	Ver más	Ver más	Ver más		X	
pa: Unidades de planificación urbana							
Cod. UPU	Nombre				Remover		
4	AGUABLANCA				X		
pa: Tratamientos urbanísticos							
Nombre				Norma	Resoluciones	Remover	
CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)				Ver más		X	
pa: Areas de actividad							
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocación	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más	
pa: Terrenos urbanos							
ID predio	No. predial	NPN		Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comu
259846	D035400080000	760010100070700320008000000008		K 9 72 64	01	00	0
pa: Manzanas catastrales							
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover		
		07	07	0032	X		
pa: Barrios y sectores							
Código	Nombre	Área	Perimetro	Remover			
0707	Siete de Agosto	530147.647	3146.205	X			

**3.2 TRATAMIENTOS**

**Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos.**

Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

**Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación.** Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

**Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación.**

Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI - VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com

AVALÚO  
AV-2020 11 101



1. Consolidación 1 –consolidación urbanística (C1).
2. **Consolidación 2 –consolidación básica (C2).**
3. Consolidación 3 –consolidación moderada C3).

#### Artículo 311. Consolidación Moderada –C2.

Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

#### 4. ASPECTOS LOTE DE TERRENO DE LA CONSTRUCCIÓN:

##### 4.1. DESCRIPCIÓN:

LOCALIZACIÓN:	medianero
CONFORMACIÓN:	Regular.
CONFIGURACIÓN:	Cuadrilátero regular (trapezoide).
RELIEVE:	Plano.
FRENTE:	6,50 metros de frente, sobre la Carrera 9
FONDO:	21,00 metros en promedio.
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1: 3,230
ANTEJARDINES:	Sí.
OBSERVACIONES:	Ninguna.

##### 4.2. ÁREA TERRENO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO
CASA - CARRERA 9 # 72- 64	136,50 m2.
ÁREA TERRENO: CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (136,50 m2.)	

Fuente: Área tomada como cuerpo cierto del Certificado de Tradición matrícula inmobiliaria #370-240400 impreso por la oficina de registro instrumentos públicos de Cali.

##### 4.3. LINDEROS:

PREDIO: CARRERA 9 # 72- 64 BARRIO: SIETE DE AGOSTO	
NORTE:	Con la Carrera 9.
SUR:	Con el lote #605.
ORIENTE:	Casa correspondiente a la nomenclatura #72-70.
OCCIDENTE:	Con la casa correspondiente a la nomenclatura #72-50.
Fuente: Linderos tomados textualmente de la escritura pública #3.287 de diciembre 09 del 2011 notaría doce (12) del circulo de Cali.	

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com

**AVALÚO**  
**AV- 2020 11 101**



**4.4. IDENTIFICACIÓN PREDIAL:**

INMUEBLE DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL NACIONAL	NUMERO CATASTRAL
Carrera 9 # 72- 64	370-240400	76001010007070032000800000008	D035400080000

Fuente: Información tomada del documento de Cobro de Impuesto Predial año 2020 y de Catastro GEOPORTAL- IDESC

**4.5. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA EN LA CUADRA:**

ACUEDUCTO:	Si.
ALCANTARILLADO SANITARIO:	Si.
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	Si.
ENERGÍA:	Si.
ANDENES:	Si.
SARDINELES:	Si.
VÍAS PAVIMENTADAS:	Si.
ILUMINACIÓN PÚBLICA:	Si.
ANTEJARDINES:	Si.
TRANSPORTE PÚBLICO:	Bueno y cercano sobre la Calle 70, Calle 73, y Carrera 8.



## 5. ASPECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

### 5.1. DESCRIPCIÓN:

Como mencionamos anteriormente, se trata de una casa vivienda de tres pisos de altura, trifamiliar de carácter independiente (no sometido a régimen de propiedad horizontal), de localización medianera en la cuadra cuyas líneas de paramento están retrocedidas con respecto a sus líneas de demarcación, razón por la cual cuenta con antejardines. La estructura de esta casa está conformada por cimentación mediante zapatas individuales y columnas.

En general el estado del inmueble es bueno, se visualiza una construcción con una vetustez aproximada en promedio de 45 años para el primer piso, 32 años para el segundo piso y de 10 años para el tercer piso.

A continuación, describiremos la distribución funcional de la vivienda.

- 1er. Piso – Vivienda: Antejardín, sala, comedor, patio interior, cocina, baño de alcobas, cuatro alcobas, zona de oficios con patio de ropas, baño y deposito.
- 2do. Piso: Balcón, sala, comedor, cocina, cuatro (4) alcobas, baño, zona de oficios y patio de ropa.
- 3er. Piso: Balcón, sala, comedor, cocina, cuatro (4) alcobas, baño, zona de oficios y patio de ropa.

### 5.2. ÁREAS CONSTRUIDAS:

DESCRIPCIÓN	ÁREAS
- 1er. Piso - Vivienda:	102,00 m2.
- 2do. Piso – Vivienda (Terminada):	48,50 m2.
Vivienda (Obra Gris):	59,00 m2.
- 3er. Piso - Vivienda:	102,00 m2.
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:</b>	<b>311,50 m2.</b>

**NOTA:** Área construida calculada con base a medidas tomadas en el sitio del avalúo por personal de nuestra oficina, se usaron cinta métrica y metro Laser marca BOSCH GLM40.

En cuanto a la licencia de la construcción o reforma de la edificación el solicitante de la valuación no suministro la información, para este informe se omite y se deja constancia del hecho; las áreas son:

AVALÚO  
AV-2020 11 101



**5.3. ACABADOS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:**

<b>PISOS:</b>	Piso cerámica.
<b>MUROS:</b>	Ladrillo cocido, repellido y pintura.
<b>CIELORRASO:</b>	Repello y pintura; panel yeso en el tercer piso.
<b>PUERTAS:</b>	Principal en lámina prensada con rejas de seguridad, interiores en lamina; en aglomerado en tercer piso con reja de seguridad.
<b>VENTANAS:</b>	En lámina y rejas de seguridad con vidrio.
<b>BAÑOS:</b>	Muebles corrientes con cerámica en pared y piso, puertas de aluminio con acrílico en ducha.
<b>COCINA:</b>	Sencilla, mesón en concreto con cerámica en pared y lavaplatos en acero inoxidable.
<b>CUBIERTA:</b>	Teja de albesto cemento (Eternit).
<b>FACHADA:</b>	Repello rustico.
<b>OTROS:</b>	Gradas en concreto exteriores.

**6. ASPECTOS VALUATORIOS:**

**6.1. MÉTODO DE VALORACIÓN:**

La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Método (técnica) Residual: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, reemplazada por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados, edad, estado y otros.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial y servicio de transporte.

**6.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN 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

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI - VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com



clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media aritmética	Desviación estándar	Coefficiente de Variación	Coefficiente de Asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2)/N}$	$V = (S/X) * 100$	$A = (X - Mo)/S$

Dónde:

X= media aritmética

S= desviación estándar

V= coeficiente de variación

A = coeficiente e asimetría

$\Sigma$ = Sumatoria

$\sqrt{\quad}$ = raíz cuadrada

Mo= moda

N= muestra

Xi= valores

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios de los Valuadores.

### 6.1.2. MÉTODO DE REPOSICIÓN

Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Cuadro de Fitto y Corvini).

### 6.1.3. MÉTODO DE LA RENTA ESTÁTICO

Se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación en el momento de la tasación. Mediante esta metodología, partiendo de la renta usual en la zona se encuentra el

AVALÚO  
AV-2020 11 101



valor estimado del predio. La tasa de rentabilidad para hallar el valor por m<sup>2</sup> de alquiler, será la tasa mínima de rendimiento sobre el capital invertido (valor del inmueble) que haga atractiva la operación. Cabe indicar que, al valor de mercado obtenido por este método, al descontarle el valor de la construcción existente da como resultado el valor del lote.

**6.1.4. MÉTODO (TECNICA) RESIDUAL**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

**6.2. MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO**

Como quiera que se logró conocer un número suficiente de datos sobre transacciones reales de inmuebles de características similares a la del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo barrio o sector, se decidió utilizar el Método Comparativo o de Mercado, el cual consiste en analizar datos de transacciones o de ofertas de inmuebles que se ubiquen en el mismo sector, para posteriormente realizar los ajustes necesarios de acuerdo a los datos obtenidos y hallar el Valor del Terreno por metro cuadrado. Método del Costo de Reposición. Este método consiste en conocer el costo actual de remplazo de las edificaciones existentes, de acuerdo a sus características constructivas Generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Empleando el Cuadro de Fitto y Corvini). Y para comprobar los valores obtenidos por el Método de Comparación o de Mercado para la Tierra y el Método de Costo de Reposición para las Construcciones.



### 6.3. JUSTIFICACION - PROCEDIMIENTO Y MEMORIAS DE CÁLCULO.

#### 6.3.1. METODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

Este procedimiento se realizó basado en un trabajo de campo en la zona donde se encuentra el predio lote de terreno, tomando datos de transacciones y ofrecimientos de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación. (Ver tabla adjunta).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a un 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior a un 7.5%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. A continuación, se expresan cada una de estas fórmulas estadísticas:

#### Media Aritmética: ( $\bar{X}$ )

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum Xi}{N}$$

Dónde:

$\bar{X}$  = Indica Media Aritmética.

$\sum$  = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

X<sub>i</sub> = Valores obtenidos en la encuesta.

#### Desviación Estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (Xi - \bar{X})^2}{N}}$$

Dónde:

S = Indica Desviación Estándar.

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



- $\Sigma$  = Signo que indica suma.
- $X_j$  = Dato de la encuesta.
- $\bar{X}$  = Indica Media Aritmética.
- N = Número de datos de la encuesta.

En algunos textos se recomienda que cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

**Coefficiente de Variación: (V)**

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100. Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

Donde:

V= Coeficiente de variación.

S = Desviación estándar.

$\bar{X}$  = Media aritmética.

Anexamos estudio del Mercado de la zona: Para este caso, se encontraron 5 ofertas de inmuebles con características similares a las del objeto de avalúo como localización, áreas, acabados, estrato socioeconómico, entre otras. En seguida, se muestra el mercado:

MERCADO 1. \$310.000.000	MERCADO 2. \$250.000.000	MERCADO 3. \$250.000.000	MUESTRA 4 \$280.000.000	MUESTRA 4 \$220.000.000

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



COMPARACION DE MERCADO									
PREDIO MEDIANERO CASA VIVIENDA - CARRERA 9 # 72-64									
BARRIO: SIETE DE AGOSTO - COMUNA 7									
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	Sector Oriente- Barrio Siete de Agosto ID WEB 1470800	Casa Dos pisos TEL 3145941303	156,00	260,00	\$ 310.000.000	\$ 288.300.000	<a href="https://fincaariz.com.co/venta-casa-oriental-7-de-agosto-1470800-3145941303">https://fincaariz.com.co/venta-casa-oriental-7-de-agosto-1470800-3145941303</a>	\$ 770.000	\$564.744
2	Sector Oriente- Barrio Siete de Agosto ID WEB 1502535	Casa Dos pisos TEL 3175737110 3132028492	126,00	252,00	\$ 250.000.000	\$ 232.500.000	<a href="https://fincaariz.com.co/venta-casa-oriental-7-de-agosto-1511826">https://fincaariz.com.co/venta-casa-oriental-7-de-agosto-1511826</a>	\$ 645.000	\$555.238
3	Sector Oriente- Barrio Alfonso Lopez ID WEB 1381686	Casa de dos pisos TEL 300 3574093	136,00	150,00	\$ 250.000.000	\$ 232.500.000	<a href="https://fincaariz.com.co/venta-casa-oriental-7-de-agosto-1511826">https://fincaariz.com.co/venta-casa-oriental-7-de-agosto-1511826</a>	\$ 1.080.000	\$518.382
4	Calle 33F # 25 - 59	Casa de tres pisos	134,00	280,00	\$ 280.000.000	\$ 260.400.000	finca riz cel: 318 323 9673 CAMILA MONTENEGRO <a href="https://www.fincaariz.com.co/casa-en-venta-cali-fonso-barberena-comuna-del-5594670.aspx">https://www.fincaariz.com.co/casa-en-venta-cali-fonso-barberena-comuna-del-5594670.aspx</a>	\$ 695.000	\$491.045
5	Sector Oriente- Barrio El Paraiso	Casa de dos pisos ID WEB 1156431 TEL 3136791545	150,00	210,00	\$ 220.000.000	\$ 204.600.000	<a href="https://fincaariz.com.co/venta-casa-oriental-7-de-agosto-1511826">https://fincaariz.com.co/venta-casa-oriental-7-de-agosto-1511826</a>	\$ 615.000	\$503.000
								PROMEDIO	\$526.482
								DESV. ESTAND.	\$32.263
								COEF. VARIAC.	6,13%
								LIM SUP	\$558.745
								LIM INF	\$494.219
								VALOR ADOPTADO	\$495.000

DATO No	EDA D	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	30	70	43%	3	43,17%	\$ 1.357.896,00	\$ 586.228,89	\$ 771.667,11
2	38	70	54%	3	52,40%	\$ 1.357.896,00	\$ 711.541,08	\$ 646.354,92
3	20	70	29%	2	20,43%	\$ 1.357.896,00	\$ 277.408,26	\$ 1.080.487,74
4	35	70	50%	3	48,81%	\$ 1.357.896,00	\$ 682.844,71	\$ 695.051,28
5	40	70	57%	3	54,87%	\$ 1.357.896,00	\$ 745.141,52	\$ 612.754,48

Se logró una muestra representativa para la realización de un estudio de mercado, según el análisis estadístico "t-student" el Valor Promedio por metro cuadrado de terreno en el sector del Barrio Siete de Agosto es de \$526.482 x m2, el Límite Superior es de \$558.745 pesos y el Límite Inferior es de \$494.219 pesos por m2.

Según análisis del estudio del mercado y dadas las condiciones físicas del predio, se **adopta el valor promedio aproximado de \$495.000 pesos** por metro cuadrado para el lote de terreno, por tratarse de un inmueble con frente sobre la Carrera 9.

**6.3.2. METODO COSTOS DE REPOSICION:**

Para calcular el valor actual de la construcción, se utilizó el **Método del Costo de Reposición**, partiendo de valores a nuevo tomados del estudio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y teniendo en cuenta datos de edad de las construcciones, vida técnica, estado de conservación, y factor de Comercialización.

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com

AVALÚO  
AV-2020 11 101



El Método de Costo de Reposición con la ayuda de Fitto y Corvini, es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

**Edad:** Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

**Vida Técnica:** Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

**Estado de Conservación:** El estado de conservación se califica a criterio del valuador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

- 1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
- 2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
- 3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
- 4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
- 5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma  $AX^2+BX+C$ , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

- Clase 1:  $0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$
- Clase 1.5:  $0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B) +0.0288$
- Clase 2:  $0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B) +2.5341$
- Clase 2.5:  $0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B) +8.0919$
- Clase 3:  $0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B) +18.097$
- Clase 3.5:  $0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B) +33.199$
- Clase 4:  $0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B) +52.614$
- Clase 4.5:  $0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B) +75.200$
- Clase 5: 100%

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación, consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

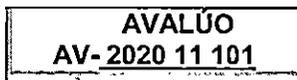
**CUADRO FITTO Y CORVINI.**

Partimos con valores de reposición a nuevo tomado de estudio realizado por La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca; valor ajustado al final a criterio del valuador: Valor de Reposición a nuevo para vivienda estrato tres (3) de \$1.357.896..

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANÁLISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m <sup>2</sup> SOBRE ÁREA CONSTRUIDA								
ANÁLISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AJU)								
ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VP	VS						
VR m <sup>2</sup> REPOSICIÓN A NUEVO 2 TRIM 2020 ( INCLUYE AJU)	\$950.951 /m <sup>2</sup>	\$1.101.775 /m <sup>2</sup>	\$1.176.073 /m <sup>2</sup>	\$1.357.896 /m <sup>2</sup>	\$1.440.310 /m <sup>2</sup>	\$1.676.452 /m <sup>2</sup>	\$2.213.857 /m <sup>2</sup>	\$3.266.834 /m <sup>2</sup>
% CT (INCLUIDO)	24,91%	27,00%	28,79%	27,86%	25,92%	27,03%	26,59%	23,32%

DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCION 1er. PISO - VIVIENDA	CONSTRUCCION 2do. PISO VIVIENDA	CONSTRUCCION 2do. PISO -OBRA GRIS	CONSTRUCCION 3er. PISO - VIVIENDA
Edad del Inmueble	45 Años	32 Años	32 Años	10 Años
Vida Técnica	70 Años	70 Años	70 Años	70 Años
% de Vida	64%	46%	46%	14%
Clase del Inmueble	3,0	3,0	3,0	2,5
Valor de Reposición	\$ 1.357.896,/m2	\$ 1.357.896,/m2	\$ 678.947,/m2	\$ 1.357.896,/m2
Depreciación	61,37%	45,39%	45,39%	15,59%
Valor Depreciado	\$ 524.611,/m2	\$ 741.613,/m2	\$ 370.806,/m2	\$ 1.146.152,/m2
Factor de Comercialidad	1	1	1	1
Valor Final Unitario	\$ 524.611,/m2	\$ 741.613,/m2	\$ 370.806,/m2	\$ 1.146.152,/m2
Valor Final Unitario Adoptado	\$ 525.000,/m2	\$ 740.000,/m2	\$ 370.000,/m2	\$ 1.145.000,/m2
	2	3	4	5
<b>Clase</b>	<b>% Depreciación</b>	<b>% Depreciación</b>	<b>% Depreciación</b>	<b>% Depreciación</b>
1	52,82	33,31	33,31	8,16
1,5	52,82	33,32	33,32	8,19
2	54,08	35,03	35,03	10,49
2,5	56,63	38,71	38,71	15,59
3	61,37	45,39	45,39	24,78
3,5	68,31	55,37	55,37	38,65
4	77,74	68,44	68,44	56,48
4,5	88,12	83,37	83,37	77,21
5	100,00	100,00	100,00	100,00

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com



## 7. CONSIDERACIONES GENERALES:

Además de las características más relevantes de este inmueble, expuestas en los anteriores capítulos; se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

**UBICACIÓN:** El predio está ubicado en la zona Centro Oriente de la ciudad de Cali, en el Barrio Siete de Agosto con frente sobre vía vehicular Carrera 9, sector con buenas vías de acceso a cualquier lugar de la ciudad.

**INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN EL SECTOR:** El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos como: Energía, agua potable, telefonía, gas domiciliario, aseo y un buen transporte público prestado por el Sistema de Transporte Integrado Masivo – MIO.

**INFRAESTRUCTURA VIAL:** Las vías de acceso al sector son amplias y expeditas para cualquier lugar de la ciudad, las más importantes del sector podemos mencionar: La Carrera 8 y la Calle 70 Autopista Oriental (VAP) Vías Arterias Principales - Usos Comerciales y de Servicios 2; Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio (Según acuerdo 0373 de diciembre 01 de 2014 P.O.T del Municipio de Santiago de Cali).

**LOTE DE TERRENO:** Lote de terreno urbano, de localización medianera, con relieve plano y de forma regular, con 6,50 metros de frente sobre vía pública y fondo aproximado de 21,00 metros, para una relación frente / fondo de 1:3,23; bajo uso de suelo netamente residencial según POT del municipio de Cali.

**CONSTRUCCIONES:** Se trata de una construcción moderna, donde se han usado materiales de buena calidad y sencillos, en buen estado de conservación, con aproximadamente 10 para la parte más nueva y de 45 años para la más vieja, estas han tenido mejoras y remodelaciones reciente.

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



**8. AVALÚO COMERCIAL:**

De acuerdo a las consideraciones generales y particulares anteriormente expuestas, se decidió asignar el siguiente valor comercial al inmueble objeto de avalúo:

<b>TIPO DE ESTUDIO: AVALÚO COMERCIAL</b>			
<b>SOLICITADO POR LOS SEÑORES: NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO C.C. #31.990.314</b>			
<b>Y/O GERMAN DARIÓ FLOREZ LONDOÑO CC. #16.785.761</b>			
<b>TIPO DE PREDIO: CASA DE TRES PISOS DE ALTURA SIN PROPIEDAD HORIZONTAL</b>			
<b>DIRECCIÓN: CARRERA 9 # 72- 64 BARRIO SIETE DE AGOSTO</b>			
<b>COMUNA 7 MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – NOVIEMBRE 09 DE 2020</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREAS</b>	<b>VR. UNITARIO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>LOTE DE TERRENO</b>	136,50 m2.	\$495.000.	\$67.567.500.
- 1er. Piso – Vivienda.	102,00 m2.	\$525.000.	\$53.550.000.
- 2do. Piso – Vivienda.	48,50 m2.	\$740.000.	\$35.890.000.
Vivienda (Obra Gris).	59,00 m2.	\$370.000.	\$21.830.000.
- 3er. Piso- Vivienda.	102,00 m2.	\$1.145.000.	\$116.790.000.
<b>VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:</b>			<b>\$295.627.500.</b>
<b>SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.</b>			

**PEDRO NEL SANDOVAL CH**  
**RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346**  
**Registro Nacional de Valuadores – R.N.A. No.1.215 ONAC**  
**Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz del Cali y Valle del Cauca**  
**Avalúos Urbanos – Rurales – Obras de Infraestructura**

**CARRERA 42 A No.14C-05 CALI – VALLE DEL CAUCA**  
**MOVIL 316-2884968 RES 334 9513**  
**pedroavaluos@hotmail.com**



## 9. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.

El valuador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
7. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. El valuador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y, no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

**AVALÚO**  
**AV- 2020 11 101**



### **11. VIGENCIA DEL AVALÚO**

El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados. vigencia de acuerdo a lo establecido por el Decreto 1420/1998 y 422/2.000, expedidos por El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico contado desde la fecha de su expedición.

**PEDRO NEL SANDOVAL CH**  
**RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346**  
**Registro Nacional de Valuadores – R.N.A. No.1.215 ONAC**  
**Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz del Calí y Valle del Cauca**  
**Avalúos Urbanos- Rurales – Obras de Infraestructura**

**CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA**  
**MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513**  
**pedroavaluos@hotmail.com**

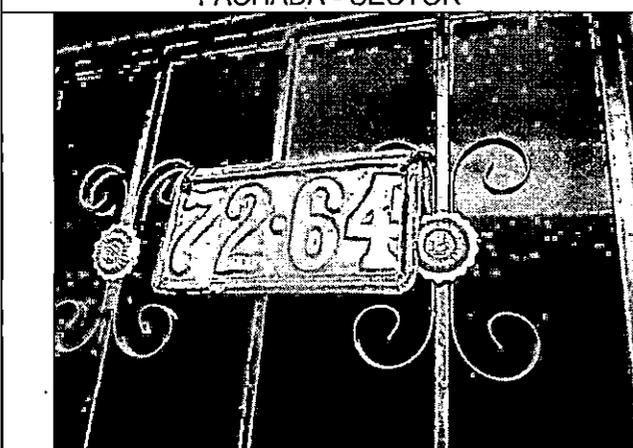
AVALÚO  
AV-2020 11 101



FACHADA - SECTOR



VISTA SECTOR VECINDARIO



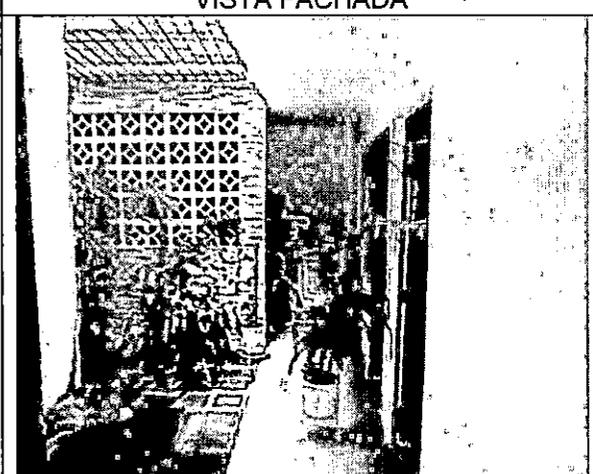
NOMENCLATURA



VISTA FACHADA



SALA



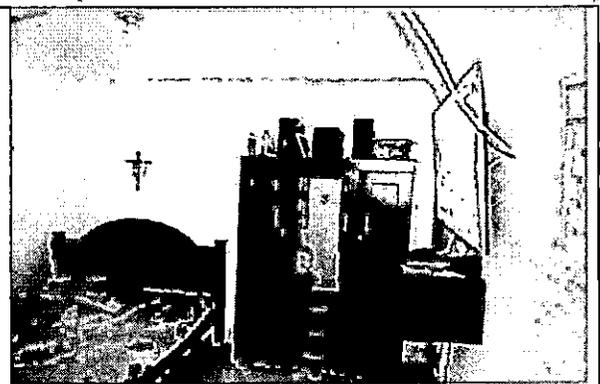
INTERIOR 1er.PISO

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI - VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com

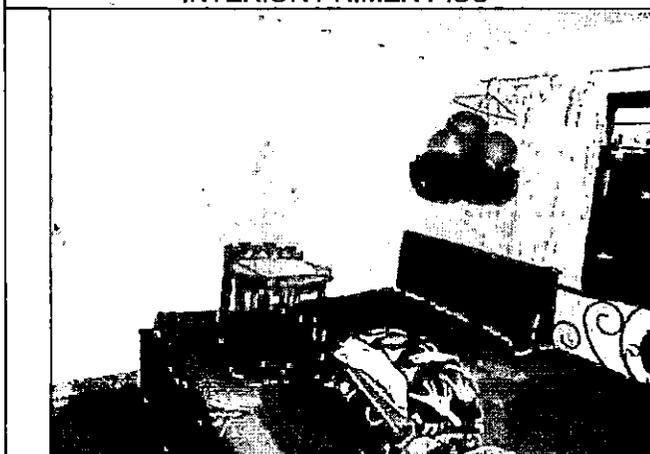
**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



INTERIOR PRIMER PISO



ALCOBA



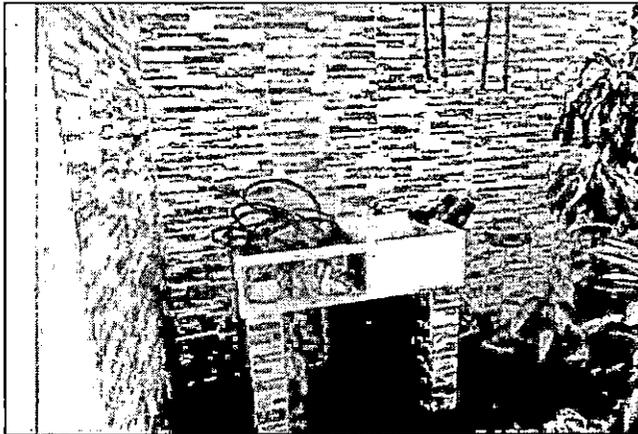
ALCOBA



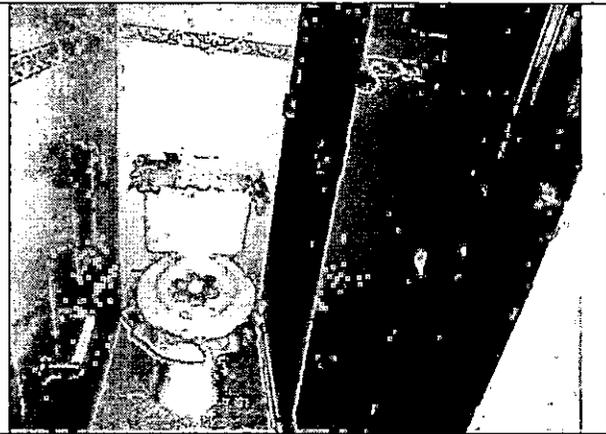
COCINA

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI - VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com

AVALÚO  
AV-2020 11 101



ZONA DE OFICIOS PATIO DE ROPAS



BAÑO



BAÑO



INTERIOR ALCOBA

CARRERA 42 A No.14C-05 CALI - VALLE DEL CAUCA  
MOVIL 316-2884968 RES 334 9513  
pedroavaluos@hotmail.com

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



**GEOREFERENCIACIÓN COORDENADAS SEGÚN IDESC**  
**LATITUD NORTE: 3° 26' 58.8" / LONGITUD ESTE: -76° 29' 6.28"**  
**CARRERA 9 # 72-64 BARRIO: SIETE DE AGOSTO – COMUNA 7**  
**MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**

**Tareas:** Resultados

NUMEPRED\_Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

76001010007070032000000000000000

ID_PREDIO	259.849
NUM_MATRIZ	240400
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	07
BARRIO	07
MANZANA	0032
TERPENO	0008
CONDICION	0
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
FREDDIO	0000
NFN	76001010007070032000000000000000
IDTERPENO	070700320008
NUMEPRED	003540000000

Terreno: 07

COMUNA	07
BARRIO	07
MANZANA	0032
TERPENO	0008
CCUPO	0
PREDIO	0008
NUMEPRED	003540000000
NOM_RIFIC	
ETIQUETA	
AREA	136.51

Tablas relacionadas:  
BASE ALFANUMERICA ASISTENTE

Escala 1: 750

Ver coordenadas WGS84 Long: -76.485079 Lat: 3.449666  
MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1065843.639 Norte: 873225.785

Resultado

Exportar Selección

Capa: Tratamientos urbanísticos

Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Ver más		X

Capa: Areas de actividad

Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE		Ver más

**CARRERA 42 A No.14C-05 CALI – VALLE DEL CAUCA**  
**MOVIL 316-2884968 RES 334 9513**  
**pedroavaluos@hotmail.com**

91

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



PIN de Validación: b5df0b15



**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) **PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 10 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 10 Mar 2017	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 12 Feb 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico

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-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



PIN de Validación: b5df0b15



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013.  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 42A # 14C -05  
Teléfono: +573162884968  
Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346. El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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**

**b5df0b15**

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3

**CARRERA 42 A No.14C-05 CALI - VALLE DEL CAUCA**  
**MOVIL 316-2884968 RES 334 9513**  
**pedroavaluos@hotmail.com**

92

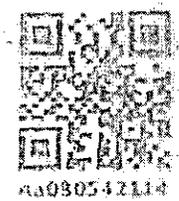
**AVALÚO**  
**AV-2020 11 101**



PIN de Validación: b5df0b15



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



# 3341 Septiembre 23 de 2016

NOTARIA NOVENA DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3341.-----

FECHA: SEPTIEMBRE 23 DE 2016.-----

CONTRATO: PODER GENERAL.-----

COMPARECIENTE: GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO, CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 16.785.761 EXPEDIDA EN CALI (VALLE).-----

ESCRITURA PUBLICA NÚMERO: TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO (3341) -----

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA, EN LA NOTARIA NOVENA DEL CIRCULO DE CALI, CUYA(O) NOTARIA(O) ENCARGADO ES LA (EL) DOCTORA (O) JOSE ALBERTO NARANJO BUITRAGO, A LOS VEINTITRES (23) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016), SE HA OTORGADO LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS:-----

COMPARECIO: LA SEÑORA GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO, CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 16.785.761 EXPEDIDA EN CALI (VALLE) MAYOR DE EDAD, DOMICILIADA(O) EN LA CIUDAD DE CALI (VALLE), DE ESTADO CIVIL SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO, HÁBIL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, MANIFESTÓ: QUE MEDIANTE ESTA ESCRITURA PÚBLICA CONFIERE PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE A LA SEÑORA NUBIA TERESA FLOREZ LONDOÑO, MAYOR DE EDAD, VECINA (O) DE ESTA CIUDAD, IDENTIFICADA CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 31.990.314 EXPEDIDA EN CALI (VALLE), DE ESTADO CIVIL CASADA SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, HABIL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE; PARA QUE EN USO DE ESTE PODER PUEDA LLEVAR A EFECTO Y EJECUTE LOS ACTOS Y CONTRATOS RELACIONADOS CON SUS BIENES, OBLIGACIONES Y DERECHOS QUE A CONTINUACIÓN SE ESPECIFICAN: A) ADMINISTRACIÓN: ADMINISTRAR LOS BIENES DE LA PODERDANTE: MUEBLES E INMUEBLES. ESTA FACULTAD COMPRENDE LA DE RECAUDAR LOS PRODUCTOS Y CELEBRAR LOS CONTRATOS PERTINENTES A LA ADMINISTRACIÓN DE DICHOS BIENES. B) VENTA:

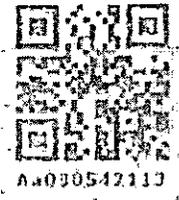


Vertical text on the left margin: REGISTRADO EN EL REGISTRO DE LA OFICINA DE LA NOTARIA NOVENA DEL CIRCULO DE CALI

Vertical text on the left margin: REGISTRADO EN EL REGISTRO DE LA OFICINA DE LA NOTARIA NOVENA DEL CIRCULO DE CALI

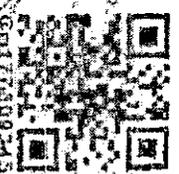
Vertical text on the right margin: REGISTRADO EN EL REGISTRO DE LA OFICINA DE LA NOTARIA NOVENA DEL CIRCULO DE CALI

93



CUENTAS, APROBAR O IMPROBAR, Y PERCIBIR O PAGAR EL SALDO RESPECTIVO Y EXTENDER EL FINIQUITO DEL CASO. LL) REPRESENTACIÓN: REPRESENTAR AL PODERDANTE ANTE ENTIDADES Y AUTORIDADES DEL ESTADO, PARA QUE ME REPRESENTE ANTE CUALQUIER CORPORACIÓN, ENTIDAD, FUNCIONARIO O EMPLEADO DE LAS RAMAS EJECUTIVA, JUDICIAL, LEGISLATIVA O CUALQUIERA OTRA DEL PODER PÚBLICO, EN CUALQUIER PETICIÓN, ACTUACIÓN, DILIGENCIA O PROCESO, BIEN EN CALIDAD DE DEMANDANTE, DEMANDADO, O PROCESO, COMO DEMANDANTE O DEMANDADO, TERCERO O COADYUVANTE DE CUALQUIERA DE LAS PARTES, PARA INICIAR O SEGUIR HASTA SU TERMINACIÓN, LOS PROCESOS, ACTOS, DILIGENCIAS Y ACTUACIONES RESPECTIVAS, CONFIRIENDO PODER EN MI NOMBRE Y REPRESENTACION A ABOGADO TITULADO Y EN EJERCICIO. -----

M) TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO: SOMETER A LA DECISIÓN DE ÁRBITROS DE ACUERDO CON EL DECRETO 2279 DE 1989, LEY 446 DE 1998, DECRETO 1818 DE 1998 Y DEMÁS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, LAS CONTROVERSIAS SUSCEPTIBLES DE TRANSACCIÓN RELATIVAS A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PODERDANTE, Y PARA QUE LA REPRESENTE DONDE SEA NECESARIO EN EL PROCESO O PROCESOS ARBITRALES. N) DESISTIMIENTO: DESISTIR DE LOS PROCESOS, RECLAMACIONES O GESTIONES EN QUE INTERVENGA A NOMBRE DEL PODERDANTE DE LOS RECURSOS QUE EN ELLOS INTERPONGA Y DE LOS INCIDENTES QUE PROMUEVA. O) TRANSACCIÓN Y CONCILIACIÓN: TRANSIGIR Y GONCILIAR TODO TIPO DE CONTROVERSIAS Y DIFERENCIAS QUE OCURRAN RESPECTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PODERDANTE. P) SUSTITUCIÓN Y RÉVOCACIÓN. SUSTITUIR TOTAL O PARCIALMENTE EL PRESENTE PODER Y REVOCAR SUSTITUCIONES. Q) DELEGACION DE LA REPRESENTACION LEGAL: LA APODERADA QUEDA FACULTADA PARA EJERCER EL CARGO COMO REPRESENTANTE LEGAL EN LAS SOCIEDADES COMERCIALES EN LAS QUE EL PODERDANTE ACTÚE EN CALIDAD DE GERENTE O SUBGERENTE. ASÍ MISMO PODRÁ ACTUAR EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL PODERDANTE EN LOS CASOS EN QUE



República de Colombia



DIVISIÓN MATERIAL, ENGLOBE ENTRE OTROS. X) CEDER LOS CRÉDITOS QUE ESTÉN RECONOCIDOS EN FAVOR DEL PODERDANTE O A CARGO DE ÉSTOS, FIRMANDO LOS CORRESPONDIENTES CONTRATOS DE CESIÓN Y) ENDOSAR LOS TÍTULOS VALORES DONDE CONSTEN CRÉDITOS RECONOCIDOS EN FAVOR DEL PODERDANTE O A CARGO DE ÉSTE. Z) GENERAL: EN GENERAL PARA QUE ASUMA LA PERSONERÍA DEL PODERDANTE CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE Y NECESARIO, DE TAL MODO QUE EN NINGÚN CASO QUEDE SIN REPRESENTACIÓN EN SUS NEGOCIOS. HASTA AQUÍ LA MINUTA ELABORADA CON DATOS SUMINISTRADOS POR LOS INTERESADOS, SE AGREGAN COMPROBANTES LEIDA LA APROBARON Y FIRMAN CON EL NOTARIO QUE DA FE.

DERECHOS \$ 52.300, = (RESOLUCION 0726 DEL 29 DE ENERO DE 2016),

IVA \$ 13.552, = -- FONDO \$ 5.150, = SUPERINTENDENCIA \$ 5.150, =.

LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE CORRIÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL

NOTARIAL NÚMEROS: Aa030542114 | Aa030542113 | Aa030542112

ENMENDADO: "NUBIA" - SI VALE

ENMENDADO: "31.590.314" - SI VALE

*German Dario Florez Londono*  
GERMAN DARIO FLOREZ LONDOÑO

C.C.No. 16785761

ESTADO CIVIL *Saltero*

DIRECCION *K9. # 72-64*

TELÉFONO. *6361745*

JOSE ALBERTO NARANJO BUITRAGO

NOTARIO NOVENO ENCARGADO DEL CÍRCULO DE CALI



MARÍA CAMILA MONTES CASTAÑO  
ABOGADA

Cali, 12 de noviembre de 2020

Señor  
Juez 19 Civil Municipal de Cali  
E. S. D.

Radicado: 2019-1019

Demandante: **Deivi Liliana Flórez Londoño**  
**María Del Socorro Flórez Londoño**

Demandado: **Nubia Teresa Flórez Londoño**  
**German Darío Flórez Londoño**

**Ref.:** Constancia de notificación personal de la demandada

**María Camila Montes Castaño**, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderada de la parte demandante, por medio de la presente me permito manifestar lo siguiente:

Conforme al Decreto 806 de 2020 artículo 8º, el día **23 de octubre** del año en curso se envió notificación personal a los demandados, a sus números personales de celular/whatsapp, a la Sra. **Nubia Teresa Flórez Londoño** celular personal: 3174166082 **con Whatsapp** y al Sr. **German Darío Flórez Londoño** con celular personal: +1(226)7006457 **con Whatsapp**.

Los cuales se envió copia de:

1. PDF escrito de la demanda, pruebas, memorial de subsanación
2. PDF auto Admisorio de la demanda

Quedando los demandados notificadas del proceso de la referencia, que cursa en su contra, y teniendo como término para contestar la demanda **hasta el día 11 de noviembre de 2020** (pasados los 2 días del envío del correo y 10 más de traslado).

### PETICIÓN

Por lo manifestado anteriormente, solicito al Despacho, muy respetuosamente lo siguiente:

1. Se tenga como notifica la parte demandada.
2. Se continúe con el trámite procesal.

### ANEXOS

1. Se adjunta en éste escrito, pantallazos donde se evidencia el envío de la notificación personal a los demandados el día 23 de octubre de 2020 a las 7:58 A.M., con todos los anexos mencionados.

Del Señor Juez,

**María Camila Montes Castaño**  
T. P. 340.432 del C. S. de la J.  
C.C. 1.144.097.339



**MARÍA CAMILA MONTES CASTAÑO**  
**ABOGADA**

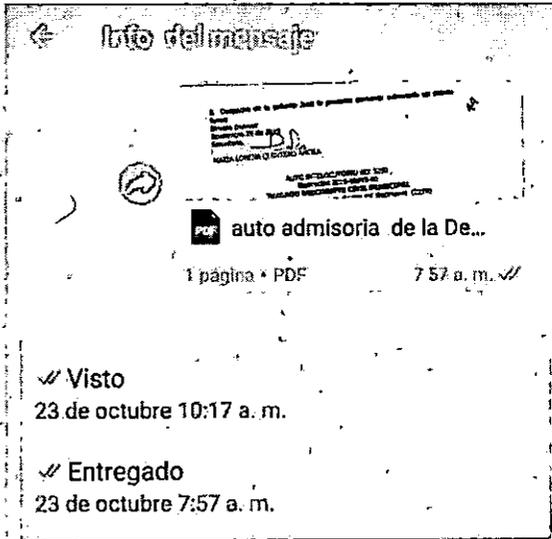
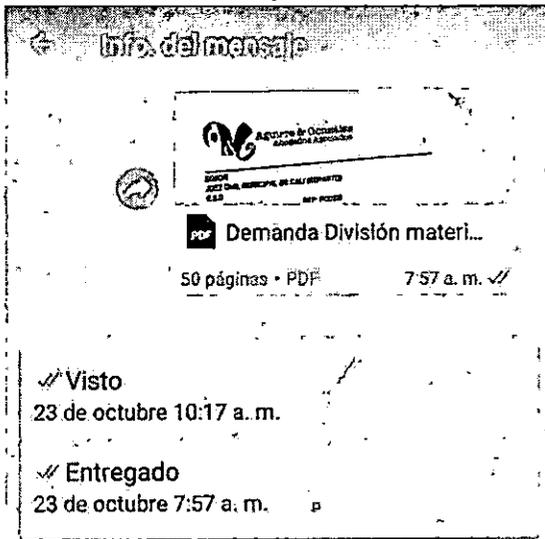


← **German Dario Florez Londoño**

ARCHIVOS DOCUMENTOS ENLACES

LA SEMANA PASADA

- auto admisoría de la Demanda Divisió...  
 1 página • 126 kB • PDF 23/10/20
- Demanda División material 2019-1019...  
 50 páginas • 8.9 MB • PDF 23/10/20





MARÍA CAMILA MONTES CASTAÑO  
ABOGADA

95



23 DE OCTUBRE DE 2020

Los mensajes y las llamadas están cifrados de extremo a extremo. Nadie fuera de este chat, ni siquiera WhatsApp, puede leerlos ni escucharlos. Toca para obtener más información.

Santiago de cali,23 de octubre de 2020  
Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.  
Proceso de División Material  
Dte: Deivy Liliana Flórez Londoño y Maria del Socorro Flórez Londoño  
Ddo: Nubia Teresa Flórez Londoño y German Darío Flórez Londoño  
Radicado: 2019-01019-00  
Cón base en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020 me permito notificar por vía WhatsApp, suministrada por las demandantes como números de teléfono y WhatsApp personal de los demandados, documentos que reposan en el expediente, demanda con sus respectivos anexos y otros documentos que reposan en el expediente, Auto admisorio de la demanda instaurada en su contra por las Sras. Deivy Liliana Flórez Londoño y María del Socorro Flórez Londoño, que Cursa en el Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.  
La notificación se entenderá realizada pasado dos (2) días hábiles al envío y los términos corren a partir del día siguiente

Santiago de cali,23 de octubre de 2020  
Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.  
Proceso de División Material  
Dte: Deivy Liliana Flórez Londoño y Maria del Socorro Flórez Londoño  
Ddo: Nubia Teresa Flórez Londoño y German Darío Flórez Londoño  
Radicado: 2019-01019-00  
Con base en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020 me permito notificar por vía WhatsApp, suministrada por las demandantes como números de teléfono y WhatsApp personal de los demandados, documentos que reposan en el expediente, demanda con sus respectivos anexos y otros documentos que reposan en el expediente, Auto admisorio de la demanda instaurada en su contra por las Sras. Deivy Liliana Flórez Londoño y María del Socorro Flórez Londoño, que Cursa en el Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.  
La notificación se entenderá realizada pasado dos (2) días hábiles al envío y los términos corren a partir del día siguiente de la notificación. - 7:56 a. m. ✓✓

✓ Leído  
23 de octubre 10:17 a. m.  
✓ Entregado  
23 de octubre 7:56 a. m.

Escrib...



**MARÍA CAMILA MONTES CASTAÑO**  
**ABOGADA**

← **Nubia Teresa Florez Londoño** 🔍

ARCHIVOS DOCUMENTOS ENLACES

**LA SEMANA PASADA**

**PDF** auto admisoría de la Demanda Divisió...  
 1 página · 126 kB · PDF 23/10/20

**PDF** Demanda División material 2019-1019...  
 50 páginas · 8.9 MB · PDF 23/10/20



← **Info. del mensaje**

**PDF** Demanda División materi...  
 50 páginas · PDF 7:56 a. m. ✓

✓ Visto  
 23 de octubre 11:29 a. m.

✓ Entregado  
 23 de octubre 7:57 a. m.

← **Info. del mensaje**

**PDF** auto admisoría de la De...  
 1 página · PDF 7:56 a. m. ✓

✓ Visto  
 23 de octubre 11:29 a. m.

✓ Entregado  
 23 de octubre 7:57 a. m.



**MARÍA CAMILA MONTES CASTAÑO**  
**ABOGADA**

98



WhatsApp | 23 DE OCTUBRE DE 2020 | Toca para

Santiago de cali, 23 de octubre de 2020  
 Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.  
 Proceso de División Material  
 Dte: Deivy Lilliana Flórez Londoño y Maria del Socorro Flórez Londoño  
 Ddo: Nubia Teresa Flórez Londoño y German Darío Flórez Londoño  
 Radicado: 2019-01019-00  
 Con base en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020 me permito notificar por vía WhatsApp, suministrada por las demandantes como números de teléfono y WhatsApp personal de los demandados, documentos que reposan en el expediente, demanda con sus respectivos anexos y otros documentos que reposan en el expediente, Auto admisorio de la demanda instaurada en su contra por las Sras. Deivy Liliána Flórez Londoño y Maria del Socorro Flórez Londoño, que Cursa en el Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.

La notificación se entenderá realizada pasado dos (2) días hábiles al envío y los términos corren a partir del día siguiente de la notificación.

7:56 a. m. ✓



por vía WhatsApp, suministrada por las demandantes como números de teléfono y WhatsApp personal de los demandados, documentos que reposan en el expediente, demanda con sus respectivos anexos y otros documentos que reposan en el expediente, Auto admisorio de la demanda instaurada en su contra por las Sras. Deivy Lilliana Flórez Londoño y Maria del Socorro Flórez Londoño, que Cursa en el Juzgado 19 Civil Municipal de Cali.  
 La notificación se entenderá realizada pasado dos (2) días hábiles al envío y los términos corren a partir del día siguiente de la notificación.

7:56 a. m. ✓



SEÑOR  
 JEFE CIVIL MUNICIPAL DE CALI (REPARTO)  
 E.S.O. REF: PODER

PDF Demanda División materi...

50 páginas • PDF 7:56 a. m. ✓

A. Decreto de la corte por la presente demanda autorizada en estos términos  
 Sevilla proces  
 Noviembre 20 de 2019  
 Secretaria  
 MARIA LORENA QUINTERO ACELA

AUTO INTERDICTIVO NO. 3294  
 Radicación 2019-01019-00  
 JUZGADO ELECTIVO CIVIL MUNICIPAL

PDF auto admisoria de la De...

1 página • PDF 7:56 a. m. ✓

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 1926 del 09/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante COOPERATIVA DE CREDITO Y SERVICIO COMUNIDAD y a cargo de la parte demanda MARIA TERESA HERNANDEZ.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 49)	\$ 785.000.00
PRONTOENVÍOS 271181700906 (FL 29)	\$ 10.000.00
PRONTOENVÍOS 280686300906 (FL 32)	\$ 10.000.00
PRONTOENVÍOS 281598800906 (FL 36)	\$ 10.000.00
PRONTOENVÍOS 294719900905 (FL 41)	\$ 10.000.00
SERVIENTREGA 9106018995 (FL 6-2L)	\$ 4.550.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 829.550.00</b>

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2504**

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
RAD: 2019-01031  
DTE. COOPERATIVA DE CREDITO Y SERVICIO COMUNIDAD  
DDO. MARIA TERESA HERNANDEZ

Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No.	153 de hoy notifique el auto anterior.
Cali,	15 DIC 2020
La Secretaria	

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 1931 del 09/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante COOPERATIVA DE SERVIDORES PUBLICOS Y JUBILADOS DE COLOMBIA - COOPSERP y a cargo de la parte demanda MARDEN ANTONIO ASTAIZA DIAZ.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 30)	\$ 585.000.00
INTER RAPIDISIMO 700032963796 (FL 22)	\$ 7.000.00
INTER RAPIDISIMO 600002751375 (FL 26)	\$ 7.000.00
INTER RAPIDISIMO 700042183737 (FL 28)	\$ 7.500.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 606.500.00</b>

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2499**

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
**RAD. 2020-00087**  
DTE. COOPERATIVA DE SERVIDORES PUBLICOS Y JUBILADOS DE COLOMBIA - COOPSERP  
DDO. MARDEN ANTONIO ASTAIZA DIAZ

Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Cali, <u>15 DIC 2020</u>	
La Secretaria	

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 1927 del 09/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante FINANCIERA JURISCOOP S.A. y a cargo de la parte demanda CARLOS ANDRÉS MOLINA RIVERA.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 21)	\$ 4.565.000.00
TOTAL	\$ 4.565.000.00

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2497**

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
**RAD. 2020-00115**  
DTE. FINANCIERA JURISCOOP S.A.  
DDO. CARLOS ANDRÉS MOLINA RIVERA

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

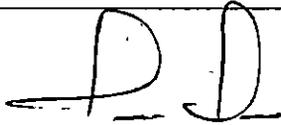
JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA	
En Estado No.	153 de hoy notifique el auto anterior.
Cali,	15 DIC 2020
La Secretaria	

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

Esta secretaría procede a la liquidación de costas, incluyendo las agencias en derecho fijadas en AUTO 2195 del 23/11/2020, dentro del proceso EJECUTIVO, a favor de la parte demandante BANCO DE BOGOTÁ y a cargo de la parte demanda CRISTHIAN ANDRES BETANCOURT VERGARA.

AGENCIAS EN DERECHO (FL 34)	\$ 3.875.000.00
EL LIBERTADOR 1120945 (FL 29)	\$ 14.445.00
EL LIBERTADOR 1124371 (FL 31)	\$ 15.890.00
TOTAL	\$ 3.905.335.00



MARIA LORENA QUINTERO ARCILA  
Sria.

**Auto Interlocutorio No. 2505**  
**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL**

Cali, Once de Diciembre de dos mil veinte

REF. EJECUTIVO  
**RAD. 2020-00188**  
 DTE. BANCO DE BOGOTÁ  
 DDO. CRISTHIAN ANDRES BETANCOURT VERGARA

1. Procede el despacho a impartirle la aprobación a la anterior liquidación de costas y agencias en derecho efectuada por secretaría, de conformidad con el numeral 1 del art. 366 del C.G.P.
2. Informar a la parte actora y a la oficina de Ejecución de sentencias que para este proceso **NO existen títulos** judiciales a la fecha.
3. Una vez en firme el presente auto envíese el proceso a los **Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Cali (Reparto)** para que continúe con el conocimiento del presente asunto.
4. Se agrega liquidación del crédito para que sea tramitada en la debida oportunidad.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
 STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
 JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARÍA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Cali, <u>15</u>	<u>DIC</u> 2020
La Secretaria	

CONSTANCIA

A despacho de la señorita juez, para lo de su revisión, la contestación de la demanda

Sírvase proveer

Diciembre 11 de 2020

Secretaria,

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA

AUTO INTELUCUTORIO NO. 2434

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL

**Rad. 2020-00213-00**

Cali, once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Dentro del proceso VERBAL SUMARIO adelantado por FANNERY CASTRO DE CORRALES Contra CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DEL AGUACATAL, vista la constancia secretarial que antecede, se hace necesario continuar con el trámite, eso es, correr traslado de las excepciones de mérito presentadas.

**RESUELVE:**

**1.- TENGASÉ** como apoderada de la entidad demandada al Dr. JUAN CAMILO ROMERO BURGOS, identificado con cédula no.31.275.992 Y T.P. 26.122 del C. S de la J., téngase notificado por intermedio de su representante legal de conformidad a lo consagrado en el art. 301 del CGP.

**2.- DAR TRASLADO** por el término de 03 días a la parte demandante de la excepción de mérito obrantes a folio 26 a 29, denominadas "*interrupción del término de la prescripción*"; "*interrupción natural de la prescripción*"; Conforme a los lineamientos establecidos por el Art. 391 del C.G.P.

NOTIFIQUESE

**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**

Juez

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>153</u>	de hoy notifique el auto anterior.
Cali, <u>15 DIC 2020</u>	
Secretaria	



GRUPO DE APOYO JURIDICO S.A.S.  
Asesorías Jurídicas y Recuperación de Cartera

26 OCT 2020  
CEN

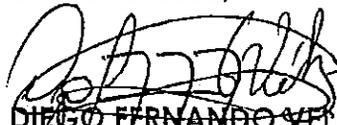
Señor:  
**JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
E. S. D.

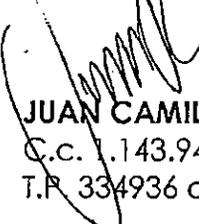
**REFERENCIA: PODER ESPECIAL**  
**PROCESO: VERBAL DECLARATIVO**  
**RADICADO: 2020-00213**

**DIEGO FERNANDO VELEZ** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 94.417.420, actuando como representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DEL AGUACATAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, con NIT 900.194.206-7, por medio del presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente al Doctor **JUAN CAMILO ROMERO BURGOS**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 1.143.941.218 de Cali (V), portador de la T.P. 33436 del C.S.J., para que en mi nombre y representación ejerza la defensa en el **PROCESO VERBAL DECLARATIVO** de la referencia, que adelanta en contra de la propiedad horizontal que represento, la señora Fanery Castro de Corrales.

Mí apoderado queda ampliamente facultado para recibir, otorgar poder, desistir, transigir, conciliar, sustituir, comprometer y demás facultades inherentes a su mandato, además de las establecidas en el Art. 77 del C.G.P.

Del Señor Juez,

  
**DIEGO FERNANDO VELEZ**  
C.C. 94.417.420  
Representante legal

  
**JUAN CAMILO ROMERO BURGOS**  
C.c. 1.143.941.218  
T.P. 334936 del C.S.J.

*Email: Grupodeapoyojuridico1@gmail.com- Teléfonos: 3079096 - 3163778867*  
*Carrera 38ª # 6 - 41 B/ Tequendama*

Señor:

**JUEZ DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DECLARATIVO**

**RADICADO: 2020-00213**

**DEMANDANTE: FANERY CASTRO DE CORRALES**

**DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DEL AGUACATAL – P.H.**

**JUAN CAMILO ROMERO BURGOS**, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con ciudadanía número 1.143.941.218 de Cali (V), portador de la T.P. 334936 del C.S.J, obrando como apoderado especial de **DIEGO FERNANDO VELEZ**, identificad con cedula de ciudadanía número 94.417.420, representantè legal del conjunto residencial altos del aguacatal con NIT 900.194.206-7, me permito presentar ante su despacho contestación a la demanda que inicio el proceso de la referencia, en los siguientes términos:

**I. REPLICA A LOS HECHOS:**

**Al hecho 1:** Es cierto.

**Al hecho 2:** No es cierto.

**Al hecho 3:** No es cierto.

**Al hecho 4:** No es cierto.

**Al hecho 5:** No es cierto.

**Al hecho 6:** No es cierto.

**Al hecho 7:** No es cierto.

**Al hecho 8:** No es cierto.

**Al hecho 9:** No es cierto.

**Al hecho 10:** No es cierto.

**Al hecho 11:** No es cierto.

**Al hecho 12:** No es cierto.

**Al hecho 13:** No es cierto.

**Al hecho 14:** No es cierto.

**Al hecho 15:** No es cierto.

**Al hecho 16:** No es cierto.

**Al hecho 17:** No es cierto.

**Al hecho 18:** No es cierto.

**Al hecho 19:** No es cierto.

**Al hecho 20:** No es cierto.

**Al hecho 21:** No es cierto.

**Al hecho 22:** No es cierto.

**Al hecho 23:** No es cierto.

**Al hecho 24:** No es cierto.

**Al hecho 25:** No es cierto.

**Al hecho 26:** No es cierto.

**Al hecho 27:** No es cierto.

**Al hecho 28:** No es cierto.

**Al hecho 29:** No es cierto.

**Al hecho 30:** No es cierto.

**Al hecho 31:** No es cierto.

**Al hecho 32:** que se pruebe.

**II. FRENTE A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS.**

Manifiesto al despacho que en nombre de mi Poderdante me opongo a todas y cada una de las declaraciones y condenas solicitadas en las pretensiones de esta demanda.

**III. EXCEPCIONES DE MERITO.**

Se proponen como tales las siguientes:

**1.- INTERRUPCION DEL TERMINO DE LA PRESCIPCION:**

El demandante menciona en los hechos y pretensiones de la demanda, que la parte demandada nunca ha ejecutado el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del demandante y que hoy se quieren prescribir, lo cual falta a la verdad, toda vez que mi poderdante ejecutó dichas obligaciones por primera vez el día 21 de agosto del año 2014 a través de apoderado judicial, correspondiéndole este proceso al juzgado 21 civil municipal de la ciudad de Cali, quien asignó el radicado 2014-00682-00, sin embargo el día 31 de marzo del año 2016, el mismo despacho determinó la terminación por desistimiento tácito de dicho proceso.

Así mismo, el demandado inició el cobro de las obligaciones a cargo del demandante el día 22 de mayo del 2018, correspondiendo el proceso ejecutivo al juzgado 1 civil municipal de Cali, quien asignó radicado 2018-00363-00 y quien posteriormente remitió las diligencias al juzgado 11 de pequeñas causas y competencia múltiple de esta ciudad.

Ahora bien, es importante mencionar a su despacho que la copropiedad demandada procedió a citar a conciliación extrajudicial en derecho a la demandante quien no acudió, pero envió con poder al señor Harold Corrales Castro, identificado con cedula 94.380.174, en su representación en calidad de hijo, quien informó a tanto al conciliador como al representante legal del demandado que no tenía la capacidad de pago de las obligaciones y a quien se le realizó propuesta de pago por parte de la administración de la copropiedad ajustada con su capacidad, sin embargo la respuesta fue negativa por parte del mismo.

De manera mensual, el representante legal de la copropiedad demandada remite al inmueble de propiedad del demandado, un estado de cuenta o factura donde detalla el valor adeudado de manera discriminada e invita

a realizar un acuerdo de pago o pago total de las obligaciones a su cargo, poniendo en conocimiento de la parte demandante cada una de las obligaciones causadas.

Teniendo en cuenta lo anterior, el término de prescripción de las obligaciones que hoy nos convocan fue interrumpido con los autos admisorios de las demandas presentadas y con la realización de la audiencia de conciliación extrajudicial, así como también se interrumpe de manera mensual con el envío de la misiva al bien inmueble.

Ahora bien, consciente del valor que implica la comparecencia ante la jurisdicción, el artículo 94 del Código General del Proceso, ha regulado el papel de la presentación de la demanda como mecanismo de interrupción del término de prescripción y de inoperancia de la caducidad, al punto de establecer en esa norma, los requisitos para que se produzca el efecto señalado. De proceder las exigencias de este artículo, se entiende ejercitado el derecho de acción y por consiguiente interrumpida la prescripción e inoperante la caducidad, de manera tal que se le puede dar curso libre al proceso, a fin de que se decida de fondo sobre los derechos de las partes

## **2. INTERRUPTON NATURAL DE LA PRESCRIPCION:**

Ahora bien, para el caso particular de las cuotas de administración, la prescripción de la acción derivada del título que presta mérito ejecutivo es de cinco (05 años), a partir del vencimiento de cada cuota.

Sentado ello, digamos que, el artículo 2539 del Código Civil, en su segundo inciso dispone: "...que la prescripción se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación expresa o tácitamente....". En este orden de ideas, la prescripción se interrumpe por un hecho del deudor y se denomina interrupción natural, como cuando vencida la obligación y corriendo los términos para la prescripción, ese deudor solicita al acreedor un nuevo plazo, paga intereses de la obligación, abona parte de ella, etc.; o por un hecho del acreedor, mediante el ejercicio de la acción cambiaria, por conducto del proceso ejecutivo, iniciado antes de prescribir la obligación y se denomina interrupción civil, que tiene efecto con la presentación de la demanda, siempre que se notifique el mandamiento ejecutivo al demandado, dentro de los 120 días (Sic) siguientes a la notificación al demandante de tal providencia, por estado o personalmente." (BECERRA LEON HENRY ALBERTO. De los Títulos-Valores. Segunda Edición. Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Bogotá. D. C. 2001. Pág. 386). Entiéndase actualmente el término indicado en Un (01) año contado

a partir del día siguiente a la notificación al demandante del auto de mandamiento de pago. (Artículo 94 del Código General del Proceso).

#### **IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Capítulo II, artículo 96 de la Ley 1564 de 2012 (código general del proceso)

#### **V. PRUEBAS.**

Solicito señor juez se tengan, decreten y practiquen como tales las siguientes:

##### **DOCUMENTALES:**

A) registro unificado en la pagina de la rama judicial donde se muestra el curso del proceso con radicado 2014-00682-00 llevado por el juzgado 21 civil municipal de Cali.

##### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

1. Solicito a su señoría se sirva ordenar el interrogatorio de parte a la demandada, señora FANRY CASTRO DE CORRALES, Interrogatorio que debe absolver personalmente la demandada, sobre los hechos de la demanda y sobre la réplica de los mismos según cuestionario que formular oralmente en la audiencia respectiva.

##### **TESTIMONIAL:**

1. Solicito a su señoría se sirva ordenar prueba testimonial del señor HAROL HUBERTO CORRALES CASTRO, identificado con cedula No 94.380.174, Interrogatorio que debe absolver personalmente la demandada, sobre los hechos de la demanda y sobre la réplica de los mismos según cuestionario que formular oralmente en la audiencia respectiva.

#### **VII. ANEXOS:**

1. Poder suscrito a mi favor.

2. Copias de la contestación de la demanda para el traslado al demandante y para el archivo del juzgado.

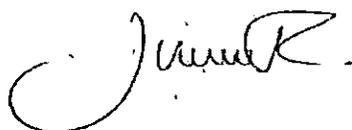
#### **VIII. NOTIFICACIONES:**

El suscrito apoderado de la parte demandada recibo notificaciones en la Secretaría del Despacho o en la Carrera 38ª # 6 - 41 de Cali - Valle - Email: grupodeapoyojuridico1@gmail.com.

El demandado así como el demandante y su apoderado reciben notificaciones en las direcciones consignadas en el escrito de demanda.

Del señor Juéz,

Atentamente,



**JUAN CAMILO ROMERO BURGOS**  
C.c. 1.143.941.218  
T.P. 334936 del C.S. de la J.



## Consulta de Procesos

Seleccione donde esta localizado el proceso

Ciudad:

Entidad/Especialidad:

Aquí encontrará la manera más fácil de consultar su proceso.

Seleccione la opción de consulta que desee:

**Sujeto Procesal**

\* Tipo Sujeto:

\* Tipo Persona:

\* Nombre(s) Apellidos o Razón Social: FANERY CASTRO

Número de Proceso Consultado: 76001400302120140068200

## Detalle del Registro

Fecha de Consulta : Viernes, 23 de Octubre de 2020 - 03:07:43 P.M. (Descargar resultados aqui)

Datos del Proceso			
<b>Información de Radicación del Proceso</b>			
Despacho		Ponente	
021 MUNICIPAL - CIVIL		Juez 21 Civil Municipal de Cali	
<b>Clasificación del Proceso</b>			
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
De Ejecución	Ejecutivo Singular	Sin Tipo de Recurso	Archivo
<b>Sujetos Procesales</b>			
Demandante(s)		Demandado(s)	
- CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DEL AGUACATAL		- FANERY CASTRO DE CORROLES - APDO: OMAR TORRES VALENCIA	
<b>Contenido de Radicación</b>			
Contenido			

Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
19 May 2016	A SECRETARÍA	CAJA 675 MAYO DE 2016			19 May 2016
16 May 2016	A SECRETARÍA				16 May 2016

11 Apr 2016	A SECRETARÍA	JAIRO OFICIO DE DESEMBARGO			11 Apr 2016
31 Mar 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 31/03/2016 A LAS 14:37:17.	04 Apr 2016	04 Apr 2016	31 Mar 2016
31 Mar 2016	AUTO TERMINA PROCESO POR DESISTIMIENTO	TÁCITO DE LA DEMANDA			31 Mar 2016
29 Mar 2016	A SECRETARÍA				29 Mar 2016
20 Oct 2014	A SECRETARÍA	315			20 Oct 2014
14 Oct 2014	A SECRETARÍA	NP			14 Oct 2014
14 Oct 2014	A SECRETARÍA	OFICIOS 2707 Y 2708			14 Oct 2014
25 Sep 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 02/10/2014 A LAS 08:22:00.	06 Oct 2014	06 Oct 2014	02 Oct 2014
25 Sep 2014	AUTO DECRETA MEDIDA CAUTELAR	OFICIOS 2707 INSTRUMENTOS PUBLICOS OFICIO 2708 GERENTE EMBARGO			02 Oct 2014
24 Sep 2014	A SECRETARÍA				24 Sep 2014
23 Sep 2014	A SECRETARÍA				23 Sep 2014
22 Sep 2014	A SECRETARÍA	SS			22 Sep 2014
04 Sep 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 15/09/2014 A LAS 08:00:20.	17 Sep 2014	17 Sep 2014	15 Sep 2014
04 Sep 2014	AUTO FIJA CAUCIÓN				15 Sep 2014
04 Sep 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 15/09/2014 A LAS 07:59:18.	17 Sep 2014	17 Sep 2014	15 Sep 2014
04 Sep 2014	AUTO LIBRA MANDAMIENTO EJECUTIVO				15 Sep 2014
25 Aug 2014	A SECRETARÍA				25 Aug 2014
21 Aug 2014	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 21/08/2014 A LAS 15:15:51	21 Aug 2014	21 Aug 2014	21 Aug 2014

Imprimir

Señor usuario(a): Para su conocimiento consulte aquí las Políticas de Privacidad y Términos de Uso del Portal Web de la Rama Judicial

Calle 12 No. 7 - 65 - Palacio de Justicia - Bogotá D.C.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

RADICACION: 2020-00767

Cali, diciembre once de dos mil veinte

Auto Interlocutorio No. 2469

No se avista título valor y/o ejecutivo original, toda vez que por las condiciones del COVID 19, el Gobierno en uso de sus facultades expidió el Decreto 806/2020, en el cual se hicieron modificaciones con respecto a algunas actuaciones del CGP; así mismo el CSJ en Acuerdo PCSJA20-11567 del 05/06/2020, ordenó entre otros asuntos, que las demandas se remitan por correo electrónico al Reparto, y se restringe la atención física al público.

Por lo anterior, es procedente tramitar la misma con títulos de ejecución en copias.

BANCOLOMBIA S. A., con NIT. 890.903.938-8, solicita por medio de apoderada judicial, se libre orden de pago por la vía ejecutiva en su favor y a cargo del demandado FERNANDO CABRERA GUZMAN, identificado con C. C. No. 94.431.625, mayor de edad y vecino de esta ciudad.

El documento que se presenta como base de la acción reúne los requisitos del Art. 422 del C. G. P., y la demanda cumple con las formalidades del Art. 82 y siguientes de la obra citada.

RESUELVE:

1. ORDENASE el pago por la vía ejecutiva en el término de cinco (5) días contados al siguiente de la notificación que de este proveído se le haga al demandado FERNANDO CABRERA GUZMAN, a favor de BANCOLOMBIA S. A., por las siguientes sumas de dinero:

1.1. \$83.488.836,00 M/cte., por concepto de capital contenido en el pagare No. 7500086153.

1.2. Por los intereses de mora causados desde la presentación de la demanda y hasta su pago total se produzca, los cuales serán liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley.

1.3. \$47.620.168,00 M/cte., por concepto de capital contenido en el pagare No. 7500086504.

1.4. Por los intereses de mora causados desde la presentación de la demanda y hasta su pago total se produzca, los cuales serán liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley.

1.5. Por las costas del proceso las cuales el juzgado oportunamente tasará.

2. Notifíquese este proveído al demandado, en la forma prevista por el Art. 290 y siguientes del C.G.P. Igualmente, podrá ser notificado en la forma prevista en el art. 8 del Decreto 806 del 14/06/2020. Adviértasele que simultáneamente con el término de cancelar dispone de diez días (10) días para proponer excepciones.

3. TENGASE a la Dra. JULIETH MORA PERDOMO, abogada en ejercicio, identificada con C.C. No. 38.603.159 y T.P. No. 171.802 del C.S.J., como apoderada de la entidad demandante, en los términos y para los fines del memorial poder allegado.

NOTIFIQUESE

  
STELLA BARTAKOFF LOPEZ  
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE  
CALI  
SECRETARIA  
En Estado No. 158 de hoy  
notifique el auto anterior.  
Cali, 15 dic 2020  
La Secretaria

RAD.: 2020-00767-00

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

RAD.: 2020-00791

AUTO.INTERLOCUTORIO No. 2468

Cali, diciembre once de dos mil veinte

No se avista título valor y/o ejecutivo original, toda vez que por las condiciones del COVID 19, el Gobierno en uso de sus facultades expidió el Decreto 806/2020, en el cual se hicieron modificaciones con respecto a algunas actuaciones del CGP; así mismo el CSJ en Acuerdo PCSJA20-11567 del 05/06/2020, ordenó entre otros asuntos, que las demandas se remitan por correo electrónico al Reparto, y se restringe la atención física al público.

Por lo anterior, es procedente tramitar la misma con títulos de ejecución en copias.

Como el señor ROBINSON MONTOYA CRUZ, identificado con C.C. No. 94.301.863, a través de endosataria en procuración, solicita se libre orden de pago por la vía ejecutiva, en su favor y a cargo de los demandados, JESUS ECHEVERRY ORDOÑEZ, identificado con C.C. No. 94.493.713 y EMELINA ORDOÑEZ DE ECHEVERRY, identificada con C.C. No. 31.834.520.

Como el documento presentado como base de la acción ejecutiva reúne las exigencias del Art. 422 del CGP y la demanda cumple con los requisitos de los arts. 82 y siguientes del mismo código ritual.

**RESUELVE:**

1. **ORDENAR** el pago por la vía ejecutiva, en el término de cinco (5) días, contados a partir del siguiente al de la notificación que de este proveído se le haga a los demandados, JESUS ECHEVERRY ORDOÑEZ, identificado con C.C. No. 94.493.713 y EMELINA ORDOÑEZ DE ECHEVERRY, identificada con C.C. No. 31.834.520, a favor de ROBINSON MONTOYA CRUZ, identificado con C.C. No. 94.301.863, por las siguientes sumas de dinero:

1.1. \$60.000.000,00 M/cte., por concepto del capital contenido en el pagaré con fecha de vencimiento 13/09/2018.

1.2. Por los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera sobre el capital enunciado en el punto anterior, desde el 13/10/2018 y hasta que el pago total se efectúe.

1.3. Por las costas procesales, que oportunamente tasará el juzgado.

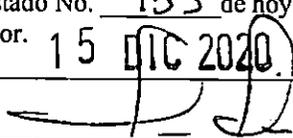
2. **NOTIFIQUESE** este proveído a los demandados en la forma prevista por el Art. 290 y siguientes del CGP. Igualmente, podrá ser notificada en la forma prevista en el art. 8 del Decreto 806 del 14/06/2020. Así mismo, adviértasele, que

simultáneamente con el término de cancelar dispone de diez (10) días para proponer excepciones.

NOTIFIQUESE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ

JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	
SECRETARIA	
En Estado No.	153 de hoy notifique el auto
anterior.	
Cali,	15 DIC 2020
	
La Secretaria	