



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
TRASLADO Art. 110 del CGP

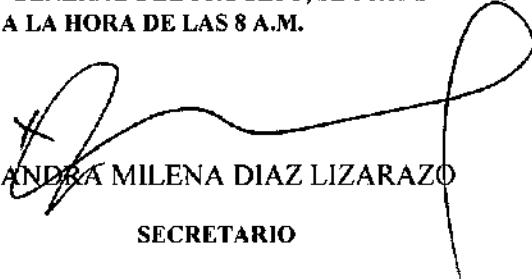
TRASLADO No. **038**

Fecha: **22/09/2021**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 31 03 002 2016 00167 00	Ejecutivo Singular	BANCO GNB SUDAMERIS S.A.	HERNANDO MANRIQUE SANTANDER	Traslado Liquidación Crédito	22/09/2021	24/09/2021
68001 31 03 002 2019 00196 00	Verbal	WILLIAM JOSE CASTRO LOPEZ	ESTACION DE SERVICIO BALMORAL S.A.S.	Traslado Excepciones de Mérito (Art. 370 CGP)	22/09/2021	28/09/2021
68001 31 03 002 2020 00031 00	Verbal	ELIZABETH VELASQUEZ FORERO	GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S	Traslado Excepciones de Mérito (Art. 370 CGP)	22/09/2021	28/09/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **22/09/2021 (dd/mm/aaaa)** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.


SANDRA MILENA DIAZ LIZARAZO

SECRETARIO

**PROCESO SUDAMERIS APORTO LIQUIDACION DE CREDITO - HERNANDO MANRIQUE
SANTANDER RADICADO 68001310300220160016700**

AECSA <correoseguro@e-entrega.co>

Vie 11/09/2020 3:50 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

Señor(a)

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **AECSA**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)
[Enviado por AECSA](#)

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2020

Servientrega S. A..

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

Correo: j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE : BANCO GNB SUDAMERIS

DEMANDADO : **HERNANDO MANRIQUE SANTANDER**

RADICACION : 68001310300220160016700

ASUNTO: APORTO LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO

CAROLINA ABELLO OTALORA, mayor de edad, abogada en ejercicio e identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada de la parte actora dentro del proceso de la referencia, de la manera más atenta y por medio del presente escrito me permito allegar la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO de conformidad con lo establecido en el artículo 446 del Código General del Proceso, la cual asciende a la suma **DE OCHOCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS CON TRECE.**
(\$ 806.489.830,13) M/CTE.

RESUMEN DE LIQUIDACION	
DEMANDADO	HERNANDO MANRIQUE SANTANDER
No DE CREDITO	11053842, 11059303, 11059304, 11059305
FECHA DE LIQUIDACION	20/02/2018
INTERESES DE MORA	\$ 517.287.144,37
CAPITAL	\$ 289.202.685,76
TOTAL LIQUIDACION	\$ 806.489.830,13

Así las cosas, sírvase Señor Juez impartirle su aprobación en los términos del Art.446 del C.G del P.

Del Señor Juez,

Comedidamente



CAROLINA ABELLO OTALORA

C.C. 22.461.911 de Barranquilla

T.P. No. 129.978 del C. S. de la J.

JSRP//GNB C-141

Señor

JUEZ 2º CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA.

E. S. D.

REF.	PROCESO VERBAL DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DTE:	WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ
DDO:	BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA – MAGDALENA DEL SOCORRO PIEDRAHITA y AMILKAR ROLON RINCON.
RAD.	2019 - 196
ASUNTO:	CONTESTACION DEMANDA CON EXCEPCIONES DE FONDO

DIANA VANNESSA PÉREZ GUTIÉRREZ, Abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, identificada con la Cedula de Ciudadanía N° 63.548.105 expedida en Bucaramanga y portadora de la Tarjeta Profesional N° 178.736 del C.S. de la J., en calidad de apoderada judicial de **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA, MAGDALENA DEL SOCORRO PIEDRAHITA URIBE Y AMILKAR ROLON RINCON** atendiendo al poder que reposa en el expediente, radicado en su despacho el pasado 11 de Diciembre de 2019, me permito presentar escrito de contestación de demanda con **EXCEPCIONES DE FONDO**, a saber:

SOBRE LAS DECLARACIONES Y CONDENAS “DE LA SIMULACIÓN RELATIVA”:

RESPECTO DE LA PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y QUINTA PRETENSIÓN:

La parte pasiva se opone a éstas pretensiones, entre otras circunstancias (que se desarrollarán y probarán en el transcurso del proceso), debido a que la compra del Lote denominado “Santa Rosa” ubicado en el municipio de Cáchira (N. De S), distinguido con la M.I. N° 261-33090 fue comprado y/o adquirido con dineros propios por parte de la señora **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA** y su esposo **AMILKAR ROLON RINCON**, como se prueba con la promesa de venta del día 6 de Julio de 2015, (que se efectuó a nombre de su entoces yerno **JOSE RICARDO BUITRAGO DÍAZ**, quien residía en Bucaramanga, y les colaboró viajando a Cucuta, ciudad donde se firmó la promesa, debido a que el vendedor reside en Venezuela), elevandose a la E.P. de la Compraventa de Derechos y Acciones N° 229 del 25 de Noviembre de 2015, por parte del señor **WILSON RINCON ORTEGA** (quien vive en Venezuela, pero viajó a Cúcuta a firmar el documento), a favor de **BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA**, registrada en la Anotación N° 9 del Folio de Matrícula 261 -33090.

Por ende señor Juez, al no existir ningún “ocultamiento”, o intención “ficticia del comprador” la E.P. N° 229 del 2015, es totalmente clara y real, y expone el contenido de la promesa de venta que ya se mencionó, debido señor Juez, que las EDS **LAS MARIAS** y **BALMORAL**, (ubicadas en lote “Santa Rosa” son y han sido un negocio familiar, como se comprobará y por eso no hay lugar a un reconocimiento de derechos de un “supuesto” socio.



SOBRE LAS DECLARACIONES Y CONDENAS "EN ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES":

RESPECTO DE LA PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y QUINTA PRETENSIÓN:

La parte pasiva se opone enfáticamente a éstas pretensiones, porque con el material probatorio que se aportará, se comprueba señor Juez, que las únicas personas que han estado desde el primer momento en el desarrollo del proyecto EDS LAS MARIAS Y BALMORAL en el municipio de Cáchira, son los señores AMILKAR ROLON RINCON su esposa BLANCA LUZ URREGO y su suegra MAGDALENA DEL SOCORRO, y que el señor WILLIAM JOSE CASTRO sí intervino en los inicios del proyecto, por la amistad que le endilgaba a AMILKAR ROLON y como aporte al saldo de una obligación pendiente -como se indicará mas adelante-, junto a su "asesoría" debido a que él ya conocía como se ejecutaba el negocio de la venta de combustible, pues él es propietario de la E.D.S. LAS ESPERALDAS en el municipio de La Esperanza (N de S), EDS PEDREGALES en el Municipio de Rangonvalia (N de S), y adicionalmente es propietario de la empresa que TECNISANDER S.A.S., (que fabrica y reconstruye tanques) como se menciona en este expediente.

Inclusive señor Juez, lo que busca la parte activa, es disfrazar el cómodo actuar del señor WILLIAM JOSE CASTRO, pues él incitó a mis clientes a invertir dineros en la creación y desarrollo de un negocio, que correspondía a la construcción de las "EDS LAS MARIAS Y BALMORAL" en el municipio de Cáchira, debido a que él ya tenía experiencia en venta de combustible, aprovechándose de los lazos de una "supuesta" amistad que lo unía con el señor AMILKAR ROLON RINCON y que mi cliente lo habría representado en su calidad de abogado, en la compra de unos predios, en Bolivar (sder), (adeudándole honorarios profesionales por dicha labor); Quien vio la oportunidad de sanear la deuda que contrajo con BLANCA LUZ URREGO por la compra del Apto 404 Torre 4 del Condominio El Olimpo (como se explicará), lo incitó a dar inicio al proyecto de construcción y desarrollo de EDS, pero al pasar de los meses lo abandonó. Y pasados casi un año, cuando observó que el señor AMILKAR ROLON RINCON, su esposa BLANCA LUZ URREGO y su suegra MAGDALENA DEL SOCORRO, habían terminado la construcción de la mismas, (hipotecando su apartamento, y solicitando dineros con varias entidades financieras, desarrollando trámites administrativos para permisos, licencias y demás, ante entidades públicas y privadas), buscó la forma de volver al negocio indicándoles que les compraba el 50% de las EDS, en la suma de \$100 millones de pesos (como se comprueba con la Promesa de Venta de 3 de Mayo de 2017), junto al un primer OTRO SI (16 de Junio de 2017) y un segundo OTRO SI (30 de Octubre de 2017), como contraprestación a lo que mis clientes habían invertido, documentos todos, incumplidos por el señor WILLIAM JOSE CASTRO.

Por ende señor Juez, no existe ni existió una "situación ficticia" en la configuración societaria de las sociedades ESTACIÓN DE SERVICIO LAS MARIAS S.A.S. y ESTACIÓN DE SERVICIO BALMORAL S.A.S, las cuales fueron constituidas de forma consecuente por las señoras BLANCA LUZ URREGO y su madre MAGDALENA DEL SOCORRO (debido a la colaboración económica que le prestó en todo el proceso de construcción), los días 1º y 9º de Marzo de 2016, ante la Cámara de Comercio de Ocaña, y quienes desde esa fecha, principalmente BLANCA LUZ URREGO y

AMILKAR ROLON RINCON ha asumido, costos, gastos, pagos de impuestos, declaraciones de renta, pagos de licencias ante Ministerio de Minas y Energía, ante CORPONORT, pagos y afiliaciones laborales de sus empleados - entre muchas más -.

SOBRE LAS DECLARACIONES Y CONDENAS "EN ACUMULACIÓN SUBJETIVA DE PRETENSIONES, SE DECLARE LA SOCIEDAD COMERCIAL DE HECHO":

RESPECTO DE LA PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA PRETENSIÓN:

La parte pasiva se opone enfáticamente a éstas pretensiones, debido señor Juez, a que no se cumplen los requisitos que consagran en el Art. 2079 del Código Civil en coadyuvancia con el Art. 898 del Código de Comercio, como son: "Calidad de Asociados. Aportes. Participación. Distribución de Riesgos, Pérdidas y Utilidades" de los cuales, la Jurisprudencia a conluido: "sin ellos, todos o uno, es inexistente o degenera un tipo negocial distinto".

En consideración, se probará señor Juez, que el señor WILLIAM JOSE CASTRO (aunque incitó al negocio), se ha aprovechado de los acá demandados, porque la historia fáctica del nacimiento del proyecto EDS LAS MARIAS Y BALMORAL, fue consecuencia de un contrato de compraventa de un apartamento de propiedad de BLANCA LUZ URREGO incumplido por la parte activa, de la cual adeudaba un saldo a los acá demandados, y de donde se han suscitado una cadena de situaciones fácticas y engañosas por parte de WILLIAM JOSE CASTRO, como se indica a continuación:

1. La intención primaria de la señora BLANCA LUZ URREGO y su esposo AMILKAR ROLON RINCON, era recuperar la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS, (\$100.000.000) que el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, les quedo adeudando con la compraventa suscrita, entre los dos BLANCA LUZ URREGO y WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ de fecha 6 de Mayo de 2015 (negocio por el que comenzó todo esta telaraña de engaños e incumplimientos), sobre el apartamento 404 torre 4 del Condominio El Olimpo en Floridablanca, comprado mediante Leasing Habitacional Bancolombia mediante la E.P. 3.058 del 27 de Noviembre de 2013 otorgada en la Notaría 1ª de Bucaramanga, por la señora BLANCA LUZ URREGO. (Se adjunta copia de la Escritura Pública de Compra y de la Promesa de Venta a favor de WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ).

El negocio se surtió mediante Contrato de Promesa de Venta firmada el 6 de Mayo de 2015, en donde la acá demandada le vende como locataria el apartamento en mención en la suma de \$120.000.000 más la deuda con Leasing Bancolombia, que oscilaba en \$124.000.000 aproximadamente, (como se indica en la CLAUSULA TERCERA de la promesa mencionada), que debía continuar cancelando el señor WILLIAM JOSE CASTRO a la entidad financiera, adicional, a efectuar las diligencias correspondientes para la cesión a su favor del leasing, principalmente porque desde ése día a la fecha, el demandante reside en el apartamento. (Y aunque no es de resorte de este proceso, el demandado solo pagó la suma de \$20.000.000 a BLANCA LUZ URREGO, quedando adeudando \$100.000.000; y aunque actualmente reside en el apartamento, se encuentra en mora con los pagos mensuales del crédito, razón por la que a la señora BLANCA

LUZ URREGO la llaman a diario, e inclusive ha tenido que asumir pagos evitando, que sea reportada en centrales de riesgo, al ser titular de la deuda, porque el señor CASTRO FLOREZ no hizo la diligencia correspondiente a la cesión del Leasing).

2. Se menciona lo anterior, toda vez que el señor WILLIAM JOSE CASTRO para finales del año 2015, le adeudaba los \$100.000.000 a BLANCA LUZ URREGO y su esposo AMILKAR RINCON (del apartamento que le fue entregado de buena fé en el Condominio El Olimpo), el mismo demandante, les manifestó comenzaran el negocio de la construcción de la una EDS en el municipio de Cáchira, debido a que mis clientes estaban negociando un lote en el Centro de Cáchira, (aprovechando la "supuesta" experiencia que el mismo se endilgaba), y que los \$100.000.00 serían invertidos en dicha estación. Situación que ocurrió, porque durante el año 2016, el señor AMILKAR ROLON RINCON y su esposa BLANCA LUZ URREGO comenzaron la obra con la "supuesta ayuda del demandante", contratando personal, para la construcción de la misma, y asesores en tema de Licenciamiento de Hidrocarburos, y demás. Y el dinero que aportó el señor WILLIAM JOSE CASTRO, para material y pagos de obreros, durante unos meses, no era otro diferente sino al que descontaba de los mismos \$100 millones adeudados a mis cliente. ¿Qué manera señor Juez, de trabajar el dinero ajeno?
3. Durante los primeros meses del año 2016, el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, estuvo atento a informarles y/o colaborar con la parte pasiva, en la contrucción de la obra EDS LAS MARIAS Y BALMORAL, razón de las pruebas documentales aportadas, referenciadas como "Relación de cuentas de puño y letra del señor AMILKAR ROLON", gastos que atendía y controlaba el señor AMILKAR ROLON desde Abril a Septiembre de 2016, **están expresados en once (11) listados que sí son letra de mi cliente, y que suman: \$55.975.062.** Gastos que al sumar, corresponden a la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SESENTA Y DOS PESOS (\$55.975.062). Dineros que supuestamente colocó o pagó el señor WILLIAM JOSE CASTRO, pero en realidad, corresponde a un abono al saldo de los \$100.000.000 que adeudaba del Apartamento del Olimpo, como ya se indicó. Es así, que para el mes de Septiembre de 2016, el señor WILLIAM JOSE CASTRO abandonó el negocio, manifestando: "que no ntenía mas dinero", manifestación que se comprueba, porque hasta éste mes se dieron las relaciones de gastos por parte de AMILKAR ROLON RINCON.
4. Durante Julio de 2016 y Abril de 2017, el señor AMILKAR ROLON junto a su esposa BLANCA LUZ URREGO y a su suegra MALGALENA DEL SOCORRO, buscaron la forma, de continuar con el proyecto, y con la finalidad de buscar recursos, para continuar no solo con la construcción y desarrollo de la obra en donde se contrató al señor ELEAZAR LEAL CRISTANCHO, sino todo lo concerniente a la aprobación de licencias ante CORPONORT (Corporación Autónoma del Norte), asignación de cupos ante el Ministerio de Minas y Licencias de Funcionamiento, entre otros requisitos, se vieron obligados, entre otros:
 - Hipotecar su apartamento ubicado en el Portal del san Sebastián Apto 1003 Torre 4, de ésta ciudad, a la señora ELVA OTERO DE ALARCON, por la suma de \$60.000.000, mediante E.P. 2579 del 22 de Noviembre de 2016, otorgada en la Notaría 9ª de Bucaramanga, obligación que aun están cancelando. (Adjunto Folio de Matrícula N° 300 -297235).

- Solicitar un préstamo con el Banco de Bogotá por valor de \$30.000.000 que aún están cancelado.
- Solicitar Préstamo Rotativo por \$11.000.0000, más la Tarjeta de Crédito por \$5.000.0000, dineros que están cancelando.
- Crédito con tarjeta Éxito por \$13.000.000.
- Préstamo personal con la señora CONSUELO ROLON CRUZ, por valor de \$20.000.000.
- Préstamo personal con CIRO ROLON por valor de \$20.000.000.
- Y prestamo personal de la señora MAGDALENA DEL SOCORRO PIEDRAHITA URIBE por valor \$50.000.000 que se adeda desde el año 2015.

5. Para el mes de abril de 2017, el señor WILLIAM JOSE CASTRO, reapareció en las EDS LAS MARIAS Y BALMORAL, que la primera se encuentra terminada en su totalidad y la segunda en un 80%, aprovechándose de los lazos de amistad y de confianza que siempre le ha endilgado el señor AMILKAR ROLON RINCON, les ofreció, que les compraba el cincuenta por ciento (50%) de las EDS LAS MARIAS Y BALMORAL, para que pagaran las deudas que los tenían presionados.
6. Por ésta razón, y con el ánimo -único- de pagar las deudas que en ese momento tenía la señora BLANCA LUZ URREGO y su esposo AMILKAR ROLON, decidieron aceptar la oferta del señor WILLIAM JOSE CASTRO, firmando el documento promesa -sin título- del 3 de Mayo de 2017, en donde se le cede el 50% de EDS LAS MARIAS y el 50% de la EDS BALMORAL, por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), que se cancelarían por parte del señor WILLIAM JOSE CASTRO en tres (3) pagos en efectivo: "Hoy tres de mayo de 2.017 a la firma del presente documento se pagará la suma de diez y siete millones (\$17.000.000) el día miércoles diez de mayo de 2.017 pagará la suma de trece millones (\$13.000.000) y el 3 de Junio de 2.017 pagará la suma de setenta millones de pesos (\$70.000.000)", contenida en la CLAUSULA SEGUNDA.

De las sumas indicadas, la señora BLANCA LUZ URREGO recibió la suma de \$17.000.000 el día de la firma de la promesa de venta (3 de mayo de 2017), y el día 13 de Mayo recibió \$10.000.000, es decir, que de ese contrato, solo recibió la suma de \$27.000.000, porque el día 3 de Junio de 2017, fecha en que debía consignársele y/p pagarse los \$73.000.000 faltantes, no le fueron cancelados, por parte de WILLIAM JOSE CASTRO ni mucho menos fue cumplida la obligación contenida en la CLAUSULA SEPTIMA del mencionado documento, de presentarse a firmar el día 6 de Junio de 2017, para legalizar la venta, debido a que a la Notaría Segunda, solo se presentó mi cliente BLANCA LUZ URREGO, como se comprueba con el Acta N° 884 del 6 de Junio de 2017, expedida por la notaría. Y la sencilla razón de la mora en el cumplimiento por parte del aquí demandante es que no tenía el dinero para cumplir con la promesa, por eso no se presentó. (Se adjunta Copia Autentica del Acta N° 884 de 6 de Junio de 2017).

7. Después de transcurridos unos días, de no presentarse el señor WILLIAM JOSE CASTRO a la notaría, buscó al señor AMILKAR ROLON RINCON, quien como ya se indiqué es una persona que creía -aún en la supuesta amistad y buenas intenciones del demandante-, y le indicó que le otorgara un plazo más, elaborando un OTRO SI (el primero de fecha 16 de Junio de 2017), en donde se modificó por una parte la CLAUSULA SEGUNDA respecto de los pagos, otorgándole el

plazo hasta el 16 de Junio de 2017, en donde **"serán consignados a la cuenta de ahorros número 184703783 del Banco de Bogotá, como titular BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000), y el saldo el día veinte (20) de Junio a las 3:00 pm en al NOTARIA ONCE de la ciudad de Bucaramanga, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$20.000.000)".** Para resumirle señor Juez, ésta fecha y estos últimos pagos, tampoco fueron efectivos, pues llego el día señalado, y nuevamente quien únicamente se presentó en la Notaría 11ª el día 20 de Junio de 2017, fue la señora BLANCA LUZ URREGO, como se verifica con el Acta N° 1215 expedida por la notaría, el día 20 de Junio de 2017. (Se Adjunta copia autentica del Acta N° 1215).

Se resalta señor Juez, que en éste otro si, se modifica la CLAUSULA SEXTA, aumentándose la cláusula penal a \$80.000.000 y se incluyeron las CLAUSULAS NOVENA Y DECIMA, así:

- i) Por un lado, y ante la reiterada intención de cumplir con las obligaciones contractuales el señor WILLIAM JOSE CASTRO, le solicito a la representante legal de la EDS BALMORAL (mi cliente), lo autorizara tramitar un crédito ante la cooperativa "COOMULPINORT", a nombre de la EDS BALMORAL, por la suma de \$50.000.000 para ser entregados a BLANCA LUZ URREGO como pago de los \$50.000.000 que le adeudaba, y cumplir con la CLAUSULA SEGUNDA.
 - ii) Y por otro lado, que resulta aún más importante, porque se traduce en una nueva constitución en mora y/o burla del señor WILLIAM JOSE CASTRO, el hecho que en la CLAUSULA DECIMA, quedo claramente establecido que el negocio o **"la acción comercial se formalizará en la Cámara de Comercio, en el momento en que el promitente comprador entregue el PAZ Y SALVO sobre el crédito que será otorgado por la Cooperativa Multiactiva de Pimpineros del Norte "COOMULPINORT" identificada con nit 900.297.348-7, por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS".** Situación que no ocurrió, porque el dinero aunque fue entregado efectivamente a BLANCA LUZ URREGO, es decir, la deuda y/o crédito no ha sido cancelado, ni una sola cuota por WILLIAM JOSE CASTRO, todo ha sido asumido por mi cliente, como se prueba con las consignaciones originales que se aportan, continuas -mes a mes-, inclusive para el día 5 Agosto de 2018, mi cliente recibió a su email: ivonneurrego@hotmail.com por parte COOMULPINORT coomulpinort.planta@hotmail.com , en donde le notifican que "de forma inmediata" se pusiera al día con las cuotas en mora, y de no hacerlo se bloqueaban las dos estaciones, perjudicando cabalmente la mi cliente, razón por la cual BLANCA LUZ URREGO canceló y sigue cancelando dicha obligación. Este actuar señor Juez, lo que traduce es la *mala fé contractual* del señor WILLIAM JOSE CASTRO, y la permanente burla en que mantiene a mis clientes. (Se adjunta impresión del correo electrónico y copias atenticas de once (11) consignaciones).
8. Ante los reiterados incumplimientos por parte de WILLIAM JOSE CASTRO, se firma el SEGUNDO OTRO SI entre las partes, el día 30 de Octubre de 2017, con una única finalidad, de terminar la estructura física de la EDS BALMORAL, el señor WILLIAM JOSE CASTRO, asumiría esa carga, junto con el crédito que existe por esta estación a COOMULPINORT, como ya se mencionó y bajo estas consideraciones, fue que la señora BLANCA LUZ URREGO, le cede el 100% de la EDS

BALMORAL, debido a que el demandante es una persona "conflictiva y grosera" y con la finalidad de evitar más inconvenientes se firmó este SEGUNDO OTRO SI, que solo modificó la CLAUSULA PRIMERA de la compraventa del 3 de Mayo de 2017, pero que en lo demás continúa vigente, así como lo contenido en el OTRO SI del 16 de Junio de 2017.

Finalmente me pregunto señor Juez, si la parte activa desea demostrar que lo se generó fue una "sociedad comercial de hecho", porque el señor WILLIAM JOSE CASTRO, firmó una (1) promesa de venta el 3 de Mayo de 2017, de junto a sus dos OTRO SI, (incumplidos todos), en calidad de comprador, es decir, porqué pasa de "supuesto socio" a "comprador"?

SOBRE LOS HECHOS:

FRENTE AL PRIMERO Y EL SEGUNDO: SON FALSOS. El señor AMILKAR ROLON RINCON, no tramitó ni llevó en su calidad de abogado la sucesión del señor MANUEL DOLORES RINCON ante la Notaría de Cáchira, dicho trámite es cursado por la Abogada Dra. Doris Jerez, domiciliada en la ciudad de Barranquilla. Lo que se se aclara, es que el señor AMILKAR ROLON RINCON, representa a su esposa BLANCA LUZ URREGO dentro de dicho trámite, en atención a que el lote denominado "Santa Rosa", en donde se ubica las EDS LAS MARIAS Y BALMORAL, fue adquirido mediante E.P. de Compraventa de Derechos y Acciones N° 229 del 25 de Noviembre de 2015, otorgada en la Notaría de Cáchira, al señor WILSON RINCON ORTEGA (heredero del causante MANUEL DOLORES) registrada en la Anotación N° 9 del Folio de Matrícula 261 -33090; Razón de su inetrés en dicho trámite. (Adjunto como prueba documental Acta de Inicio N° 23/2013 expedida por la Notaría de Cáchira, en donde se verifica quienes son los intervinientes en el trámite sucesoral y no aparece AMILKAR ROLON como abogado.).

FRENTE AL TERCERO Y AL CUARTO: SON FALSOS. La intención de la compra del lote "Santa Rosa", mediante la figura de compra de derechos herenciales, se dio unicamente como negocio por parte de mis clintes BLANCA LUZ y AMILKAR ROLON, es más inicialmente su deseo, era tratar de loterar, y garse una valorización. Pero les llamo mucho más la atenicón la idea, de su "amigo" WILLIAM JOSE CASTRO de "construir una estación de servicio", y más cuando él se ofreció a pagar su deuda (saldo de los \$100 millones del Apartamento 404 Torre 4 del Condominio El Olimpo), con su experiencia en el sector. Por lo tanto, no hay lugar a ninguna "sociedad" solo existió un negocio diferente, que se traduce en el aporte de dineros al desarrollo de una idea "construcción de las EDS", por parte de WILLIAM JOSE CASTRO como pago de un saldo pendiente de otro negocio entre las mismas partes, y que hoy desean darle un aire diferente, confundiendo al despacho.

FRENTE AL QUINTO: ES FALSO. No exitió tal aporte por parte de la señora BLANCA LUZ URREGO del apartamento en mención, ni mucho menos por una suma tal irrisoria como son \$35.000.000, en donde queda, por un lado la realidad comercial de los inmuebles, y más un apartamento de las características del Conjunto Residencial el Olimpo ubicado en Floridablanca, y por otro el contenido real y cierto de la Promesa de Compraventa firmada entre el señor WILLIAM JOSE CASTRO como comprador y la señora BLANCA LUZ URREGO como vendedora, documento

firmad el 6 de Mayo de 2015, en donde la acá demandada le vende como locataria el apartamento en mención en la suma de \$120.000.000 más la deuda con Leasing Bancolombia, que oscilaba en \$124.000.000 aproximadamente, (como se indica en la CLAUSULA TERCERA de la promesa mencionada), que debía continuar cancelando el señor WILLIAM JOSE CASTRO a la entidad financiera, adicional, a efectuar las diligencias correspondientes para la cesión a su favor del leasing, principalmente porque desde ése día a la fecha, el demandante reside en el apartamento. (Y aunque no es de resorte de este proceso, el demandado solo pagó la suma de \$20.000.000 a BLANCA LUZ URREGO, quedando adeudando \$100.000.000; y aunque actualmente reside en el apartamento, se encuentra en mora con los pagos mensuales del crédito, razón por la que a la señora BLANCA LUZ URREGO la llaman a diario, e inclusive ha tenido que asumir pagos evitando, que sea reportada en centrales de riesgo, debido a que ella aún es titular de la deuda, porque el señor CASTRO FLOREZ no hizo la diligencia correspondiente a la cesión del Leasing).

FRENTE AL SEXTO: ES FALSO. En primer lugar no hay "los socios", nunca existió tal calidad. Y adicionalmente es totalmente falso, y cómoda la intención de la parte activa, al endilgar que el aporte que dio el señor WILLIAM JOSE CASTRO corresponde a "la compra de derechos y acciones que le corresponden al señor Wilson Rincón Ortega". Entonces, la parte activa, no solo adeuda a mi poderdantes saldos, sino que adicionalmente aporta dineros a la compra "supuesta" del lote, para dejar en cabeza de terceros? y de forma anexa, se hace llamar "socio capitalista" cuando el lote fue comprado con dineros propios de la parerja ROLON - URREGO, y por ende los dineros que aportó y que se relacionan como gastos, no son otros que el abono al saldo pendiente de los \$100 millones de la compra del Apto 404 Torre 4 del Condominio El Olimpo, como ya se ha mencionado.

FRENTE AL SEPTIMO: ES FALSO. En primer lugar no hay "los socios", nunca existió tal calidad. Por parte de mi cliente y su esposa, efectivamente si ha existido un impulso humano para continuar con su proyecto económico, como es el desarrollo, construcción, legalización de las EDS LAS MARIAS Y BALMORAL en el municipio de Cáchira, como lo han venido haciendo durante casi cinco (5) años consecutivos (sin interrupciones). Y en contraposición se encuentra el actuar, del señor WILLIAM JOSE CASTRO, quien solo desea asumir ganancias, de un proyecto que es la suma de acreencias financieras y personales, presentaciones personales para diligenciamiento de permisos y licencias en COORPONORT, Ministerio de Minas y Energía, Ministerio del Trabajo y la Seguridad Social, ICONTEC, COLMULPINORT, DIAN, Cámara de Comercio, Alcaldía de Cáchira, y un sinúmero de diligencias, todas y cada de ellas desarrolladas por BLANCA LUZ y su esposo AMILKAR RINCON, razón por la cual, cada una de las licencias y permisos se encuentran bajo la titularidad de BLANCA LUZ URREGO en su calidad de representante legal de las dos estaciones.

FRENTE AL OCTAVO: ES FALSO. No existe recibo, ni consignación, que pruebe, un pago por la suma de \$55.000.000 (solo una hoja que tiene anotaciones con valores, cuyo trazo y/ letra no corresponde a AMILKAR RINCON). Y adicionalmente el contrato de compraventa del lote, de fecha 6 de Julio de 2015, que se firmó en la ciudad de Cúcuta (N de S), se elaboró por la suma de \$ 40.000.000, y como se verifica con su lectura, se pagaron \$ 20.000.000 con la firma del

documento y \$20.000.000 con la firma de la E.P., diligencia que se llevó a cabo el día 25 de Noviembre de 2015, ante la Notaría de Cáchira. Valga la aclaración señor Juez, que los intervinientes en la E.P. de Compraventa N° 229 del 25 de Noviembre de 2015, estuvieron de acuerdo, en presentarla por un menor valor, para efectos de los pagos de impuestos, situación que para esa época era caso costumbre.

FRENTE AL NOVENO: ES FALSO. No es cierto, y no existe prueba -siquiera- documental de éste supuesto pago.

FRENTE AL DECIMO Y DECIMO PRIMERO: SON FALSOS. No existió ningún "abuso y falta de lealtad", por parte de AMILKAR RINCON ROLON, como ya se ha manifestado y probado, la compraventa del lote, se efectuó con dineros de la pareja RINCON - URREGO. Y ni siquiera hay concordancia entre el dinero "supuestamente" entregado por el demandante y lo realmente pagado en la compra del predio denominado "Santa Rosa", que como ya se indicó fue la suma de \$40.000.000, y no de \$55.000.000.

FRENTE AL DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Bajo la consideración -que ya se explicó con anterioridad - no existió ningún animo oculto, ni simulado, simplemente fue el acuerdo de voluntades del señor WILSON RINCON ORTEGA y la señora BLANCA LUZ URREGO, en estipular un menor valor al predio, en la E.P. de Compraventa con la única finalidad de reducir los gastos e impuestos de registro y escriturales, que para esa época era una figura de uso común.

FRENTE AL DECIMO TERCERO: ES FALSO. Respecto a éstos "supuestos" dineros entregados, señor Juez, la parte activa falta a la verdad, porque los dineros mencionados, son imputados al pago de la obligación, (y únicamente los que reconocerá mi cliente AMILKAR ROLON, debido a que hay un sinnúmero de recibos que son imputados a terceros, que se desconoce totalmente su procedencia) - reiteramos al saldo de la compra del Apto 404 Torre 4 del Condominio El Olimpo - y adicionalmente no entiende de donde exponen un valor tan exabrupto y/o exagerado de "\$594.877.720", cuando por un lado, los únicos dineros que aportó el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ están expresados en once (11) listados que sí son letra de mi cliente, y que suman \$55.975.062, como abono a los \$100 millones que adeuda a BLANCA LUZ URREGO, por la compra del Apartamento 404 Torre 4 del Condominio El Olimpo - y actualmente las sociedades están con deuda, y solo para efectos informativos y probatorios:

i. La EDS LAS MARIAS comenzó de forma real y efectiva con la venta de combustible en el mes de Noviembre de 2017, por eso las Declaraciones de Renta, junto al Pago de Impuesto de Anticipo a la Renta, se empiezan a liquidar y pagar desde Enero de 2018, a la fecha. (Se anexan fotocopias de pagos de declaraciones de renta e impuesto de anticipo).

ii. La EDS BALMORAL comenzó de forma real y efectiva con la venta de combustible en el mes de Mayo de 2018, por eso las Declaraciones de Renta, junto al Pago de Impuesto de Anticipo a la Renta, se empiezan a liquidar y pagar desde Julio de 2018, a la fecha. (Se anexan fotocopias de pagos de declaraciones de renta e impuesto de anticipo).

ii. Las acreencias por parte de la señora BLANCA LUZ URREGO y por ende de las sociedades, están totalmente activas, es decir, siquiera, con dos años de actividad, se ha logrado recuperar lo dineros invertidos por BLANCA LUZ URREGO, MARIA DEL SOCORRO y el señor AMILKAR RINCON ROLON. (Se anexa estados de créditos, obligaciones y acreencias personales).

FRENTE AL DECIMO CUARTO: ES FALSO. El documento, que aporta la parte pasiva, como prueba documental, y que coloca en fotografía representativa en éste hecho, es totalmente desconocido por mis clientes AMILKAR ROLON RINCON y BLANCA LUZ URREGO, ni mucho menos corresponde a la letra y/o trazo de AMILKAR RINCON; Y por ende los valores allí indicados, son irreconocibles para mi cliente.

FRENTE AL DECIMO QUINTO, DECIMO SEXTO, DECIMO SEPTIMO, DECIMO OCTAVO, DECIMO NOVENO y VIGESIMO: SON FALSOS. (Y se responderan de forma conjunta debido a que tiene el mismo contenido y direccionamiento, y repiten la misma información). En primer lugar, se desconoce de donde se liquidan los valores, informados y con base en que documentos se soportan dichos valores. Así mismo, el señor WILLIAM JOSE CASTRO, no ejerció rol alguno en el desarrollo de la construcción de las EDS LAS MARIAS Y BALMORAS, ni mucho menos con la solicitud de documentación que se requería para tal fin, pues como ya se indicó, él únicamente estuvo en la fase inicial, debido a que apenas observó que debía invertir un capital considerable, "abandonó" el proyecto. Así mismo, todo los temas administrativos, fueron ejecutados por el Ingeniero Ambietal DARLINTON TORRADO FLOREZ, (contratista de CORPONORT) quien le colaboró al señor AMILKAR ROLON y su esposa BLANCA LUZ URREGO, como se verifica con la documentación que se adjunta, y por esa razón las Licencias y permisos ante CORPONORT se encuentran bajo la titularidad de mi cliente.

De igual forma, resulta extraño señor Juez, que la parte activa, aporte -en copia- un "supuesto" "CONTRATO PARA OBTENER CUPO POR PARTE DE HIDROCARBUROS DEL MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA PARA LA EDS LAS MARIAS Y EDS BALMORAL UBICADA EN CÁCHIRA (Norte de Santander)" denominado así, y en donde se contrata al señor CESAR FEDERICO QUINTERO SANJUAN e indique que se le efectuaron unos pagos, cuando lo que se observa con la prueba documental aportada es una "OFERTA DE TRABAJO", en todo su contenido, y adicionalmente el documento se encuentra en copia. -Como todas las pruebas documentales aportados por el demandante, en copias informales -.

FRENTE AL VIGESIMO PRIMERO, VIGESIMO SEGUNDO Y VIGESIMO TERCERO: SON FALSOS. (Y se responderan de forma conjunta debido a que tiene el mismo contenido y direccionamiento, y repiten la misma información). No existe ni existió "simulación" alguna en la constitución de las sociedades ESTACION DE SERVICIOS LAS MARIAS S.A.S., con Nit. 900.645.792-5, inscrita el 1 de Marzo de 2016, ni mucho menos en la ESTACION DE SERVICIOS BALMORAL S.A.S., con Nit. 900.948.423-6, inscrita el 9 de Marzo de 2016, ante la Cámara de Comercio de Ocaña, debido a que fueron constituciones reales y ciertas, contenidas de buenas fé contractual y que expresan la voluntad de sus fundadores/creadores/patrocinadores/socios BLANCA LUZ URREGO

PIEDRAHITA y su esposo AMILKAR RINCON, con ayuda de su suegra MAGDALENA DEL SOCORRO URIBE.

Además ésta manifestación se encuentra recargada de falsedad, pues se cae de su peso, con la sencilla apreciación lógica, de que si un "supuesto socio", invirtió tanto en una sociedad "x", y ejerció tal calidad, firma después promesas de compraventa de las mismas sociedades - comprando porcentajes - , la cual incumple, y adicionalmente continúa firmando prorrogas, que son expresadas en dos dos (2) otro sí, también incumplidos. (Contrato de Promesa de Venta del 3 de Mayo de 2017, Primer Otro si del 16 de Junio de 2017, y Segundo Otro si del 30 de Octubre de 2017) (Se adjuntan como prueba documental en copia autentica).

FRENTE AL VIGESIMO CUARTO, VIGESIMO QUINTO, VIGESIMO SEXTO Y VIGESIMO SEPTIMO: SON FALSOS. (Y se responderan de forma conjunta debido a que tiene el mismo contenido y direccionamiento, y repiten la misma información). En primer lugar, el señor AMILKAR RINCON ROLON, no se "aprovecho" ni "indujo" al señor WILLIAM JOSE CASTRO (quien se muestra con una faceta de total vulnerabilidad, cuando él es quien ya ha ejercido su actividad comercial en la venta de combustible, pues es el titular de la EDS LAS ESMERALDAS y de una empresa privada denominada TECNISANDER- como ya se mencionó), por un lado. Y anudado a lo anterior, si hubiese cumplido las obligaciones contenidas en la Promesa de Venta del 3 de Mayo de 2017, no hubiera nacido a la vida jurídica ni el primer, ni mucho menos el segundo otro sí.

Tan leal, y recto es el actuar del señor AMILKAR RINCON y su esposa BLANCA LUZ URREGO, quienes ante tanta insistencia del señor WILLIAM JOSE CASTRO de retornar al negocio, y con una única intención de "abonar a sus deudas", aceptaron la propuesta de firmar la promesa de venta mencionada, y ante su incumplimiento en el pago de los dineros, elaborar no una, sino dos veces, OTRO SI, para otorgarle más prórrogas y plazos al demandante para que cumpliera con los dineros prometidos.

De dicha promesa y sus dos otro sí, se puede concluir señor Juez, que la parte activa, de forma amañada, solicita el reconocimiento y pago, únicamente de lo que le conviene, pero acaso señor Juez, los contratos se analizan y cumplen en todo su contenido, no se puede excluir unas obligaciones, y pedir que se cumplan otras; Porque lo que resulta claro, es que el señor WILLIAM JOSE CASTRO, incurrió en mora, desde el primer día en que se firmó el contrato del 3 de Mayo de 2017, y que por la "supuesta amistad" que los cobijaba, decide el señor AMILKAR ROLON y su esposa BLANCA LUZ URREGO, otórgarle reiteradas oportunidades, para que cumpliera con la carga económica que adquirió como es el pago de \$100.000.000, que no canceló en su totalidad, y por otro lado, el pagar de forma mensual, el crédito de la EDS BALMORAL ante COOMULPINORT, situación que tampoco ocurrió, y hoy de forma amañada interpone la presente acción, pues según su criterio, abono terreno "para constituir una sociedad de hecho", y los riesgos, y el abandono, y el pago de impuestos, como de acreencias financieras y laborales, en fin, todo lo que conlleva constituir y mantener una sociedad, ¿en donde lo establece?, me cuestiono.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: ES FALSO. Respecto a éstos pagos, señor Juez, la parte activa, falta a la verdad, porque no todos los dineros mencionados, son imputados al pago de la obligación -saldo del apartamento 404 del Condominio El Olimpo-, como se explica a continuación, adicionalmente que muchos dineros consignados, eran por otros conceptos ajenos, toda vez que entre AMILKAR RICON y WILLIAM JOSE CASTRO existieron lazos de amistad, que generaban confianza en otorgar dinero en préstamo y el pago de honorarios por asesorías en compra de predios a favor del demandante, así:

ITEM	FECHA	PAGADO o CONSIGNADO:		VALOR	OBSERVACIONES
1	4/04/17	MARIA ALEJANDRA ROLON	CONSIGNACION BANCO DE BOGOTA	\$ 3.000.000	Consignación fue realizada a órdenes de la cuenta de la hija de BLANCA LUZ URREGO, con la finalidad de cancelar honorarios por diligencias que le efectuó el señor AMILKAR ROLON a WILLIAN JOSE CASTRO, para legalizar unos lotes en Bolívar (Santander).
2	5/04/17	JUDITH BALAGERA BLANCO	GIRO EFECTIVO	\$ 850.000	Declara mi cliente, que desconoce el objeto de este pago.
3	6/04/17	MARIA ALEJANDRA ROLON	CONSIGNACION BANCO DE BOGOTA	\$ 4.000.000	Consignación fue realizada a órdenes de la cuenta de la hija de BLANCA LUZ URREGO, con la finalidad de cancelar honorarios por diligencias que le efectuó el señor AMILKAR ROLON a WILLIAN JOSE CASTRO, para legalizar unos lotes en Bolívar (Santander).
4	18/04/17	MARIA ALEJANDRA ROLON	CONSIGNACION BANCO DE BOGOTA	\$ 800.000	Consignación fue realizada a órdenes de la cuenta de la hija de BLANCA LUZ URREGO, con la finalidad de cancelar honorarios por diligencias que le efectuó el señor AMILKAR ROLON a WILLIAN JOSE CASTRO, para legalizar unos lotes en Bolívar (Santander).
5	21/04/17	BLANCA LUZ URREGO	EFFECTIVO ENTREGADO EN CUCUTA	\$ 5.500.000	Declara mi cliente, que desconoce el objeto de este pago y más que sea un recibo de caja.
6	22/04/17	BLANCA LUZ URREGO	CONSIGNACION Y EFFECTIVO ENTREGADO POR JAIME	\$ 5.000.000	Declara mi cliente, que desconoce el objeto de este pago y más que sea un recibo de caja.
7	3/05/17	BLANCA LUZ URREGO	ENTREGADO CON LA PROMESA DE COMPRAVENTA	\$ 17.000.000	EFFECTIVAMENTE RECIBIDOS Y PAGADOS A BLANCA LUZ URREGO, con la firma del primer contrato del 3 de Mayo de 2017.
8	13/05/17	BLANCA URREGO	CONSIGNACION	\$ 10.000.000	EFFECTIVAMENTE RECIBIDOS Y PAGADOS A BLANCA LUZ URREGO, con la firma del primer contrato del 3 de Mayo de 2017.
9	6/06/17	MARIA ALEJANDRA ROLON	CONSIGNACION BANCO DE BOGOTA Y 200.000 EN EL ÉXITO	\$ 2.200.000	Consignación fue realizada a órdenes de la cuenta de la hija de BLANCA LUZ URREGO, con la finalidad de cancelar honorarios por diligencias que le efectuó el señor AMILKAR ROLON a WILLIAN JOSE CASTRO, para legalizar unos lotes en Bolívar (Santander).

10	12/06/17	MARIA ALEJANDRA ROLON	CONSIGNACION BANCO DE BOGOTA	\$ 5.000.000	Consignación fue realizada a órdenes de la cuenta de la hija de BLANCA LUZ URREGO, con la finalidad de cancelar honorarios por diligencias que le efectuó el señor AMILKAR ROLON a WILLIAN JOSE CASTRO, para legalizar unos lotes en Bolívar (Santander).
11	4/07/17	AMILKAR ROLON	RECIBO DE CAJA MENOR	\$ 50.000.000	EFFECTIVAMENTE RECIBIDOS Y PAGADOS A BLANCA LUZ URREGO, que corresponde al desembolso del crédito otorgado por COOMULPINORT, y que el señor WILLIAM JOSE CASTRO se comprometió a pagar mensualmente y no lo hizo.

FRENTE AL HECHO VIGESIMO NOVENO Y TRIGESIMO: SON FALSOS. Con estas manifestaciones señor Juez, lo único que se comprueba es el interes de titularidad sobre las ESD LAS MARIAS Y BALMORAL que le asiste a la parte activa, pero omite relacionar con detalle, cada uno de sus reiterados y consecutivos incumplimientos, o burlas hacia el señor AMILKAR ROLON y su esposa BLANA LUZ URREGO, (con la firma de promesas incumplidas) pues solo desea sacar provecho de un negocio que nació en mora desde el día uno (1).

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO: ES FALSO. Como ya se indicó y se prueba con las declaraciones de renta que se adjuntan, la EDS LAS MARIAS comenzó de forma real y efectiva con la venta de combustible en el mes de Noviembre de 2017, por eso las Declaraciones de Renta, junto al Pago de Impuesto de Anticipo a la Renta, se empiezan a liquidar y pagar desde Enero de 2018. Y la EDS BALMORAL comenzó de forma real y efectiva con la venta de combustible en el mes de Mayo de 2018, por eso las Declaraciones de Renta, junto al Pago de Impuesto de Anticipo a la Renta, se empiezan a liquidar y pagar desde Julio de 2018, cabe resaltar que BALMORAL aún ésta en un 80% de obra, debido a que no se ha podido finalizar su construcción.

SOBRE LAS PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS:

Respecto a las pruebas documentales aportadas, señor Juez, solicito se dé aplicación al Art. 246 del C.G. del P., bajo el entendido que se están aportando por parte del demandante solo copias simples de todos los recibos facturas y demás documentos, y por consiguiente desconocemos si son fiel copia de los documentos originales.

Así mismo, señor Juez, informo que presentó "Tacha por Desconocimiento", contenida en el Art. 272 del C.G. del P, los siguientes documentos:

- Documento denominado "Pago del lote, efectuado por el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, en relación de puño y letra que hace AMILKAR ROLON RINCON", escrito con letra y trazo que no es de AMILKAR ROLON RINCON.
- Todos los recibos expedidos por la EDS LAS ESMERALDAS, estación de servicio de propiedad del demandante.

- Todos los recibos de caja menor, que están dirigidos a terceros, y que corresponden a pagos que se desonocen.
- Documento denominado: "CONTRATO PARA OBTENER CUPO POR PARTE DE HIDROCARBUROS DEL MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA PARA LA EDS LAS MARIAS Y EDS BALMORAL UBICADA EN CÁCHIRA (Norte de Santander,) pues creemos, que es una oferta de trabajo y no un contrato.
- Documento denominado: "ACTA Nº 001 ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS" pues está sin firmar.
- Todas las copias, que corresponde a información de "TABLA DE AFORO" de Tanques, expedidos por TECNISANDER.

EXCEPCIONES DE FONDO

EXCEPCIÓN DE "INEXISTENCIA DE SIMULACION RELATIVA NI CONTRACTUAL NI EN LA CONSTITUCIÓN DE LAS SOCIEDADES EDS LAS MARIAS Y BALMORAL S.A.S.":

Por una parte es inexistente la simulación relativa "supuesta", contenida en la E.P. de Compraventa de Derechos y Acciones Nº 229 del 25 de Noviembre de 2015, por parte del señor WILSON RINCON ORTEGA (quien reside en Venezuela), a favor de BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA, registrada en la Anotación Nº 9 del Folio de Matrícula 261 -33090, por las siguientes consideraciones:

1. El contenido de la E.P. de compraventa de derechos a favor de BLANCA LUZ URREGO, es la protolización del Contrato de Promesa de Bien Inmueble, firmado entre el vendedor WILSON RINCON ORTEGA y el señor JOSE RICARDO BUITRADO DIAZ (entonces yerno de AMILKAR RINCON ROLON), el día 6 de Julio de 2015, del predio denominado "Santa Rosa" distinguido con la M.I. Nº 216 - 33090. En donde se establece que el valor del lote, corresponde a la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000) pagados tal como se indicó en el documento.

2. Aunque es cierto, que en la E.P. Nº 229 del 25 de Noviembre de 2015, no se indicó el valor real de la compra, no resulta menos cierto, que dicha desición fue tomada con voluntad de los contratantes, con la única finalidad de evitar pagos considerables de impuestos de registro y notariales. Y lo que es aún más cierto, es que no existió ningún interés oculto de causar un daño a terceros. Tan es así, que ninguno de los otros herederos del causante, quienes serían los más interesados en éste negocio de compra de derechos y/o acciones han presentado reclamo alguno, y es por la sencilla razón, *que no contiene interés escondido*¹. Lo que ocurre señor Juez,

¹ "La simulación, por otro lado, per se no ser un negocio jurídico ilícito, fraudulento o engañoso (animus nocendi), ni de suyo, comporta su nulidad absoluta (cas. Julio 27 /1935, cas. Mayo 23/1955, LXXX, 360) pues superada desde hace ya largo tiempo la teoría de simulación- nulidad, se tiene definido que, en virtud del postulado de la autonomía de la voluntad privada, pueden los particulares, siempre que no violen el límite del orden publico elegir las formas que consideren pertinentes para llevar a cabo sus designios; incluida allí la facultad para "hacer secreto lo que puedan hacer públicamente" fingiendo ante terceros una convención que no se encuentra destinada a producir los efectos aparentados. Así, es admitida la simulación como acto estructurado en dos declaraciones, a una de las cuales las partes restan eficiencia "en el entendido de que, en nuestro ordenamiento jurídico esa dicotomía, en cuanto, lícita es permitida..." (G.J.T CXXIV, pág. 290)";

es que el acá demandante desea aprovecharse de un "supuesto hecho oculto", para endilgar una simulación relativa, pues la única prueba que aporta para comprobar "el supuesto aporte" de \$55 millones en la compra del lote, es un hoja escrita, por un desconocido. Pues como se comprobará no es trazo ni letra del señor AMILKAR ROLON RINCON.

Por otra parte, la parte actora sustenta la ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES, en la "sustitución ficticia de los reales socios" de las EDS LAS MARIAS S.A.S., y EDS BALMORAL S.A.S., y su deseo de que también se enmarque dentro de la "relatividad", pero lo que ocurre en el caso específico, es que no se puede buscar excusas y/o supuestos, donde no los hay, la constitución de las sociedades se da única y exclusivamente por voluntad de sus socios, es decir, por un lado está el deseo consensado de AMILKAR RINCON ROLON y su esposa BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA, quien quedara como socia y representante legal de las dos sociedades, en colaboración de su señora madre MAGDALENA DEL SOCORRO, quien a su edad, siempre apoyó los proyectos de su hija y su yerno, razón de su participación.

EXCEPCIÓN DE "FALTA DE REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD COMERCIAL DE HECHO":

Esta excepción señor Juez, está llamada a su prosperidad, debido a que no se cumplen los requisitos que consagran en el Art. 2079 del Código Civil en coadyuvancia con el Art. 898 del Código de Comercio, como son: "Calidad de Asociado. Aportes. Participación. Distribución de Riesgos, Pérdidas y Utilidades" de los cuales, la Jurisprudencia a concluido: "sin ellos, todos o uno, es inexistente o degenera un tipo negocial distinto".

En consecuencia, no se trata señor Juez, de aportar un sin número de recibos, que den razón de unos dineros aportados, para demostrar una sociedad comercial de hecho, lo que se debe estudiar, es si el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, ejerció realmente durante "5 de Junio de 2015 al 24 de Julio de 2018" (como solicita en su pretensión la parte activa), un rol real de "socio", asumiendo cargas diarias laborales, contables, financieras, administrativas y demás, "como un buen padre de familia", -hipotéticamente hablando-, pues es la sumatoria de unas responsabilidades y obligaciones diarias (sin interrupciones) que enmarcan la calidad de socio, como a bien lo han desarrollada BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA y su esposo AMILKAR RINCON ROLON.

Son varias las condiciones que no ha cumplido el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, para hacerse llamar "socio" y en su defensa expone únicamente manifestaciones, sin prueba contundentes alguna:

1. Dice haber invertido dineros en la compra de un lote, cuando no aparece su nombre, ni en la promesa de compraventa, ni en la escritura de compraventa, (son simples manifestaciones sin asidero probatorio).

2. Dice que mi cliente AMILKAR ROLON RINCON, actúa como apoderado de la sucesión del señor MANUEL DOLORES RINCON ante la Notaría de Cáchira, cuanto el trámite es cursado por la Abogada Dra. Doris Jerez, como se verifica en Acta.
3. Dice que es "socio" de las EDS LAS MARIAS y EDS BALMORAL, y que por ende las constituciones societarias ante la Cámara de Comercio, no son ciertas, porque debía ir el, manifestación que no encuentra razón de ser, toda vez, que en toda la documentación privada y pública de dichas sociedades, están las personas que han intervenido desde sus inicios BLANCA LUZ URREGO y MAGDALENA DEL SOCORRO.
4. Dice que por su intervención se desarrollaron todos los trámites administrativos para la constitución y permisos de las EDS LAS MARIAS Y BALMORAL, cuando bajo la titularidad de BLANCA LUZ URREGO y MAGDALENA DEL SOCORRO PIEDRAHITA desde el año 2015 al 2020, se encuentran todas las Resoluciones de la Alcaldía, Licencias de Construcción, Certificados de Carencia por Tráfico de Estupercuentes de ICONTEC, Cuentas Bancarias, Créditos, Pólizas de Responsabilidad Extracontractual (exigidas por el Ministerio), Credenciales de Propiedad del Ministerio de Energía, Declaraciones de Renta y Pago de Impuesto Anticipado a la Renta, Formularios de Pagos de Cajas de Compensación, Créditos y Contratos con COOMULPINORT, Presentación de Oferta para contratar con el Municipio de Cáchira y Planos Electricos desde el inicio del proyecto. (Adjunto prueba documental que pruebe lo mencionado).
5. Dice ser "socio", cuando firma una (1) promesa de venta el 3 de Mayo de 2017, de junto a sus dos OTRO SI, (incumplidos todos), en calidad de "comprador", pasando de "supuesto socio" a "comprador"?
6. Dice sentirse "engañado" por el actuar de los demandados, y en donde queda entonces, el hecho probado, por el cual nació esta telaraña de incumplimientos, es decir, el cumplimiento de la Promesa de Venta del Apartamento 404 Torre 4 del Condominio El Olimpo, y en donde él mismo, dice aportar al proyecto EDS LAS MARIAS Y BALMORAL, aportando dineros, que no son otros que los adeudados por el venta del mencionado inmueble?

En consideración señor Juez, no se observa dentro del expediente que exista un "serie de hechos coordinados de explotación común", es decir, que el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, hubiese puesto en riesgo sus bienes propios, en pro del desarrollo del negocio inicial, (como si lo ha hecho la parte demandada) la construcción de las EDS LAS MARIAS Y BALMORAL, porque es claro que nada tuvo que ver y/o intervino en la constitución de las sociedades, solo que desea sacar provecho con éste accionar.

Así mismo, carece el proceso de pruebas reales, que comprueben "que la colaboración se dio en un pie de igualdad", pues con éste escrito se aporta prueba documental que soporta toda la carga administrativa y económica que han tenido que sostener la parte pasiva, en pro de la ejecución y desarrollo de su actividad comercial, protegiendo una sociedad familiar.

Los anteriores requisitos fueron desarrollados por la Corte Suprema de Justicia en sala de Casación Civil, así:

“Dentro del panorama descrito, el contrato societario de hecho disciplinado por las normas mercantiles generales (artículos 498 y ss. Código de Comercio), al cual concierne el convertido en la Litis, brota de las “circunstancias de hecho (...) que se originan en la colaboración de dos o más personas en una misma explotación y resultan de un conjunto o de una serie coordinada de operaciones que efectúan en común esas personas (...) cuando la aludida colaboración de varias personas en una misma explotación reúna las siguientes condiciones: 1° Que se trate de una serie coordinada de hechos de explotación común 2° Que se ejerza una acción paralela y simultánea entre los presuntos asociados, tendiente a la consecución de beneficios: 3° Que la colaboración entre ellos se desarrolle en un pie de igualdad, es decir, que no haya estado uno de ellos, con respecto al otro u otros, en un estado de dependencia proveniente de un contrato de arrendamiento de servicios, de un mandato o de cualquiera otra convención por razón de la cual uno de los colaboradores reciba salario o sueldo y este excluido de una participación activa en la dirección, en el control y en la supervigilancia de la empresa: 4° Que no se trate de un estado de simple indivisión, de tenencia, guarda, conservación o vigilancia de los bienes comunes, sino de verdaderas actividades encaminadas a obtener beneficios” (cas. civ. Sentencia de 30 de noviembre de 1935. Tomo XCIX, Nos 2256 a 225, pág. 70 ss). (Negrilla y subrayado fuera del texto original”.

EXCEPCIÓN DE OBSERVANCIA JURIDICA DE BUENA FÉ POR LA PARTE DEMANDADA:

En el catálogo de sujeciones contractuales y legales que corresponde de forma efectiva a la responsabilidad ejercida por las demandadas, la cual ha sido practicada por una conducta de seriedad, responsabilidad y cumplimiento de las obligaciones que buscaban lograr la estabilidad contractual, lo cual está demostrado por una parte con la asistencia a las citas que se mencionaron en los documentos contractuales en las Notarías, actas de presentación firmadas por mi cliente, (en donde se aprecia la ausencia del demandante) y que se aportan como prueba documental, y por otro lado los plazos y oportunidades que se le otorgaron al señor WILLIAM JOSE CASTRO, que expresan la confianza contractual que mis clientes BLANCA LUZ URREGO, AMILKAR RINCON ROLON y MAGDALENA DEL SOCORRO le profesaron y que él actor burló.

Lo que se traduce, en la práctica de la **buena fe contractual**² por parte de mis clientes, quienes han pretendido, muy a pesar del actuar del señor WILLIAM JOSE CASTRO, darle espera a lo solicitado por él. Pero que hoy después de mirar para atrás y observar todas las dificultades que

² “Según indica la doctrina uniformemente, la **buena fe contractual** tiene aplicación no solo en la ejecución del contrato, sino también en el desarrollo de las negociaciones y en la formación del contrato, fundamentalmente, a través del denominado deber de información. Así mismo, en esta etapa se manifiesta en el deber de no interrumpir intempestivamente y sin causa los tratos preliminares al contrato, so pena de indemnizar los perjuicios que se pueden causar, particularmente por el denominado “*daño in contrahendo*”. Por otra parte, y ya en el terreno de la ejecución de un contrato debidamente perfeccionado, la buena fe contractual hace surgir un catálogo de deberes de conducta que, de acuerdo con la naturaleza de la respectiva relación, amplía los deberes contractualmente asumidos por cada parte para con ello realizar el interés contractual de la otra parte. Finalmente, la buena fe sirve como limitación al ejercicio de los derechos subjetivos proscribiendo el abuso o la desviación en su ejercicio, e impulsa a las partes a ser coherentes en su comportamiento, evitando contradecir sus propios actos, entre otras conductas.” -Tomado de: **Contratos Teoría general, principios y tendencias, segunda edición, Autor: AIDA KEMELMAJER DE CARLUCCI Y OTROS, Grupo editorial Ibáñez, Pág. 100-**

han pasado para montar y ejecutar sus sociedades, estaciones de servicio LAS MARIAS Y BALMORAL buscan proteger su patrimonio y por ende, el libre comercio de las mismas.

EXCEPCIÓN GENÉRICA:

Esta excepción, se fundamenta en el Artículo 282 del Código General del Proceso, que establece el deber del Juez de declarar de oficio la excepción cuyos hechos constitutivos se encuentra en probados. Igualmente, ante la prosperidad de una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones se torna innecesario fallar sobre las demás pretensiones que resultan excluidas por su consecuencialismo jurídico.

PRUEBAS Y ANEXOS

Como prueba documental, de todo lo indicado con anterioridad, allego los siguientes documentos:

1. Original de Contrato de Compraventa de lote "Santa rosa" del 6 de Julio de 2015.
2. Copia E. P. N° 229 del 25 de Noviembre de 2015 otorgada en la Notaría de Cáchira, correspondiente a Compraventa del Lote "Santa rosa".
3. Folio de Matrícula N° 261-33090 del lote "Santa Rosa"
4. Dos (2) copias de recibos de pago de impuesto predial del lote.
5. Copia de Acta 23/2013 de la Notaría de Cáchira, sobre el Inicio de la Sucesión del señor MANUEL DOLORES RINCON.
6. Copia Autentica del Contrato del 3 de Mayo de 2017.
7. Copia Autentica de OTRO SI del 16 de Junio de 2017.
8. Copia Autentica de SEGUNDO OTRO SI del 30 de octubre de 2017
9. Copia Autentica Acta N° 884 del 6 de Junio de 2017 Notaria 2ª Bucaramanga.
10. Copia Autentica Acta 1215 del 20 de Junio de 2017 Notaría 11ª de Bucaramanga.
11. Copia de Promesa de Venta Apto 404 Torre 4 del Condominio El Olimpo.
12. Folio de Matrícula N° 300-297235 Apto 404 Torre 4 del Condominio El Olimpo.
13. Resoluciones N° 17 y 18 de Diciembre 23 de 2015, correspondientes a las Licencias expedidos por Alcaldía de Cáchira a nombre de BLANCA LUZ URREGO Y MAGDALENA DEL SOCORRO.
14. Declaración Extra juicio del Señor ELEAZAR LEAL CRISTANCHO.
15. Tres (3) Extractos bancarios, correspondientes a los créditos de BANCO DE BOGOTÁ.
16. Estados de cuenta de créditos BANCO DE BOGOTÁ.
17. Copia de Constancia del Crédito Hipotecario del Apartamento 1003 del Conjunto san Sebastián, inmueble de la señora BLANCA LUZ URREGO.
18. Folio de Matrícula N° 300-297235 correspondiente al apartamento 1003 del Conjunto san Sebastián, inmueble de la señora BLANCA LUZ URREGO, en donde se verifica la Hipoteca en la Anotación N° 3.
19. Impresión email de Coomulpinort, informando la mora en el crédito del señor WILLIAM JOSE CASTRO.

20. Once (11) consignaciones en copia, correspondientes a las mensualidades que ha pagado BLANCA LUZ URREGO a la cooperativa Coomulpinort, y que debió cancelar WILLIAM JOSE CASTRO.
21. Cuota en mora de Leasing Bancolombia pagadas por BLANCA LUZ URREGO.
22. Certificado de Matrícula Mercantil de TECNI SANTANDER, de propiedad de WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ.
23. Dos (2) fotografías a color de las EDS LAS MARIAS y BALMORAL.
24. Copias de Certificados de carencia de Informe de Trafico de Estupefacientes de las Sociedades EDS LAS MARÍAS y BALMORAL S.A.S.
25. Copia de Carta de Presentación de Oferta para contratar con el Municipio de CÁCHIRA.
26. Copias de Pagos de Impuesto de Registro de las sociedades en Cámara de Comercio de Ocaña.
27. Copias de Pagos y Registro de licencias el 30 de diciembre de 2015, ante Planeación municipal de CÁCHIRA.
28. Certificado de Registro de Proponentes de las EDS LAS MARÍAS S.A.S
29. Certificación de Vinculación de cuentas con el Banco Agrario.
30. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual de EDS LAS MARÍAS.
31. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual de EDS BALMORAL.
32. Copias Declaraciones de Renta 201 -2018 EDS LAS MARÍAS Y BALMORAL.
33. Copias de Pagos de Declaración en la Fuente y Pago Anticipado al Impuesto a la Renta de EDS LAS MARÍAS Y BALMORAL.
34. Copia Resolución Nº 31865 del 31 Octubre 2017 del Ministerio de Minas y Energía.
35. Pagos y Aportes a Caja de compensación CAJASAN de los empleados de la EDS LAS MARÍAS.
36. Copia de Contrato de Suministro de Combustible con COOMULPINORT.
37. Certificados ICONTEC de las EDS LAS MARÍAS Y BALMORAL.
38. Dos (2) Planos de construcción y eléctricos de las EDS LAS MARÍAS Y BALMORAL a nombre de BLANCA LUZ URREGO Y MAGDALENA DEL SOCORRO.

TESTIMONIALES:

Solicito señor Juez, reciba el testimonio de las siguientes personas, para que declaren sobre los hechos de esta demanda, atendiendo a lo consagrado en el Art. 211 del C.G. del P.:

- **ING. DARLINTON TORRADO FLOREZ**, mayor de edad, identificado con la C.C. Nº 79.916.523 de Bogotá, domiciliado en Carrera 29 Nº 7-55 Piso 2 de Ocaña (N de S).
- **ELEAZAR LEAL** mayor de edad, identificado con la C.C. Nº 8.249.752 de Medellín, domiciliado en Conjunto Oasis de Mardel Torre 2 Apto 2303 Ciudadela real de Minas.
- **JORGE MEDINA ARDILA** mayor de edad, identificado con la C.C. Nº 13.458.096 de Cúcuta, domiciliado en Bloque 8 Apto 501 Urbizanicón Solseguros Norte de Bucaramanga, quien ha ejerce la calidad de Contador de las EDS LAS MARIAS Y BALMORAL.
- **ALEXANDER VEGA**, mayor de edad, identificado con la C.C. Nº 13.870.847 de CÁCHIRA, domiciliado en Calle del Comercio Nº 6- 66 CÁCHIRA (N de S).

PRUEBA GRAFOLIGICA:

En atención señor Juez, a que la parte activa presenta como prueba documental del "supuesto" pago del lote, efectuado por el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, un documento manuscrito "relación de puño y letra que hace AMILKAR ROLON RINCON", y la parte pasiva, lo desconoce y lo tacha, debido a que no es letra del demandado AMILKAR ROLON RINCON; Le solicito se ordene la prueba grafológica, y se permita a la Perito Técnico en Criminalística y Experta en Grafoscopia y Documentoscopia ALIX NIYIRET SANCHEZ TEJADA, identificada con le CC. N° 1100532924 de Bucaramanga, presentarse en el despacho, y tomar las muestras y tomas del expediente (debido a que el documento original, reposa en el expediente), y para ésta diligencia requiere de tiempo, para llevar sus equipos, y realizar la toma de muestras en el despacho. Por lo anterior, solicito se fije día y hora, para que la Perito pueda asistir a su despacho a la toma de muestra, y revisión del documento original, y posteriormente se le conceda, el término de tres (3) días para rendir su informe por escrito.

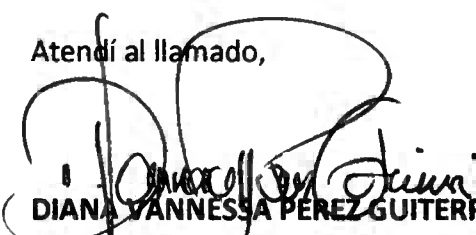
INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito señor Juez, se cite al señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, para que se sirvan responder al cuestionario que personalmente o por escrito les formulare en la respectiva audiencia para lo cual pido se señale fecha y hora.

NOTIFICACIONES

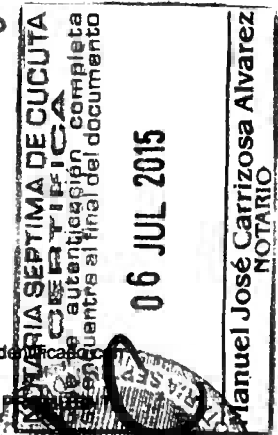
Las recibiré en su despacho, o en mi oficina ubicada en la Carrera 13 N° 35 -10 Oficina 210 del centro de profesionales El Plaza de Bucaramanga, y en el correo electrónico: profesionaljuridica@outlook.com

Atendí al llamado,


DIANA YANNESSA PEREZ GUITERREZ
CC. N° 63.548.105 de Bucaramanga
T.P. N° 178.736 del C. S. de la J.

comproventa lote

326



326

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

WILSON RINCON ORTEGA, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de **CUCUTA** de estado civil casado, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.820.860 expedida en Bucaramanga, quien para efectos de éste contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte y por la otra parte **JOSÉ RICARDO BUITRAGO DIAZ**, mayor de edad y con domicilio en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.763.512 de Bucaramanga, quien para los efectos de este contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, ubicado en la vereda el llano cabecera municipal de Cáchira Norte de Santander. En consecuencia la promesa, se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.-OBJETO: El **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender al **PROMITENTE COMPRADOR**, los derechos y acciones que posee sobre el bien inmueble que se describe a continuación: un lote de terreno de cinco mil metros cuadrado aproximadamente ubicado en la finca Santa Rosa localizada en la vereda el centro del municipio de Cáchira Norte de Santander cuyos linderos generales constan en la escritura 73 del 26- 05-59 de la Notaria única del círculo de Cáchira Norte de Santander, linderos del lote Desde el lindero de la Parcela de la señora MARIA HILDA TORRES ORTIZ, carretera arriba en una distancia de Sesenta y cinco (65) metros aproximadamente de aquí de frente en busca de la quebrada de Galvanes de esta se devuelve en una distancia aproximada de sesenta y cinco (65) metros de este punto se devuelve en línea recta por el lindero de la señora MARIA HILDA TORRES ORTIZ, a buscar el punto de partida y encierra

SEGUNDA.-TITULO: Este predio fue adquirido por el **PROMITENTE VENDEDOR** así:

- a) Por herencia de su difunto padre y de común acuerdo los demás herederos le asignaron este lote de terreno como la cuota parte que le corresponde como heredero de su difunto padre señor MANUEL DOLORES RINCON.

TERCERA.- EL PROMITENTE VENDEDOR, aclara al **PROMITENTE COMPRADOR**, que lo que se está vendiendo son los derechos y acciones que le corresponden de la sucesión intestada del señor. MANUEL DOLORES RICON.

CUARTA.- PRECIO: El precio de la Venta prometida es la suma de (\$40.000.000.00), pagaderos de la siguiente manera: (\$20.000.000.00) veinte millones de pesos se entregan en efectivo por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** a la firma del presente documento, los veinte millones restantes es decir la suma de (\$20.000.000.00) Veinte millones se cancelaran en efectivo el día de la firma de la escritura, que será tan pronto como la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáchira registre la sucesión.

QUINTA.- CLAUSULA PENAL: EL **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR** acuerdan como cláusula penal por incumplimiento a lo aquí acordado la suma QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000.00).

SEXTA.- ENTREGA: Que desde la firma de este instrumento el **PROMITENTE VENDEDOR** hace entrega material al **PROMITENTE COMPRADOR**. La entrega.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO





SEPTIMA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados, por partes iguales entre el **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR**, los gastos de retención en la fuente serán asumidos por el **PROMITENTE** vendedor.

OCTAVA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes declaran que éste documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones el contenidas.

NOVENA.- CESIÓN: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, la autorización previa y por escrito del contrato concedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

Para constancia el presente contrato se firma en la ciudad de Cúcuta, el día seis de Julio de dos mil quince 06/07/2.015, en dos ejemplares del mismo valor cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

EL PROMITENTE VENDEDOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

X
WILSON RINCON ORTEGA

C.C. 13.820.860 de Bucaramanga

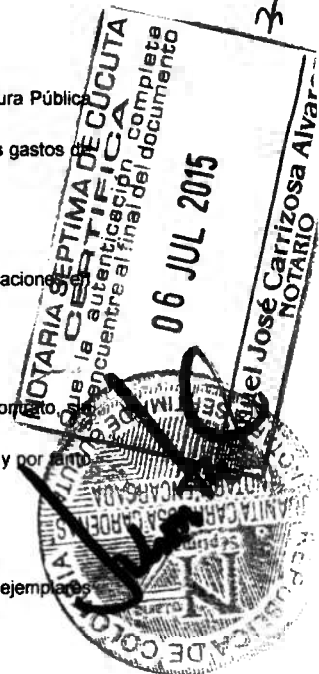
JOSÉ RICARDO BUITRAGO DIAZ

C.C. 1.098.763.512 de Bucaramanga.

TESTIGO.

AMILKAR ROLON RINCON

C.C. 73.081.521 de Cartagena.



549
549

Fwd: contestación demanda curaduria

Ana Deicy Camacho Olarte <anadeicyc@gmail.com>

Jue 18/03/2021 10:33 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)
contestacion curaduria.pdf;

Buenos días, allego contestación de la demanda

PROCESO	VERBAL
DEMANDANTE:	WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ
DEMADADOS:	BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA
	WILSON RINCON ORTEGA
	AMILKAR ROLON RINCON
	MAGDALENA DEL SOCORRO PIEDRAHITA URIBE
	ESTACION DE SERVICIOS BALMORAL S.A.S
	ESTACION DE SERVICIOS LAS MARIA S.A.S
RADICADO:	2019-196-00

--
Ana Deicy

Señora
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E. S. D.

PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ
DEMANDADOS: BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA
WILSON RINCON ORTEGA
AMILKAR ROLON RINCON
MAGDALENA DEL SOCORRO PIEDRAHITA URIBE
ESTACION DE SERVICIOS BALMORAL S.A.S
ESTACION DE SERVICIOS LAS MARIA S.A.S
RADICADO: 2019-196-00

ANA DEICY CAMACHO OLARTE, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.861.845 de Bucaramanga, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta profesional No. 275.125 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico anadeicy@gmail.com inscrito ante el Registro Nacional de Abogados, emplazados actuando en calidad de Curadora Ad-Litem del señor WILSON RINCON ORTEGA, en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, respetuosamente procedo a CONTESTAR DEMANDA, en los siguientes términos:

A Los Hechos

En cuanto a los hechos señalados en la demanda manifiesto que desconozco la veracidad de los mismos que sirvieron de sostén a la demanda impetrada, pues no tuve, ni he tenido conocimiento de su existencia. Por lo tanto, me atengo a lo que resulte probado en el proceso y realizo un pronunciamiento detallado así:

AL PRIMERO: Este hecho está probado por dos aspectos primero porque como se puede observar en la página web de la rama judicial, Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia; el señor AMILKAR ROLÓN RINCÓN es abogado, las demás afirmaciones deben probarse.

AL SEGUNDO: Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL TERCERO, Este hecho está probado por cuanto en la escritura pública N. 229 de fecha 25 de noviembre de 2015 de la Notaría Única de Cachira Norte de Santander, consta la venta que efectuó el señor WILSON RINCÓN ORTEGA, de los derechos y acciones que le pudieran corresponder en la sucesión del señor MANUEL DOLORES RINCÓN (QEPD) respecto al predio rural denominado SANTA ROSA, a favor de la señora BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA, las demás afirmaciones deben probarse.

AL CUARTO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL QUINTO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL SEXTO, Si bien es cierto que no puedo afirmar o negar el hecho, dentro de las pruebas existe unos documentos que no fueron tachados por la parte demandada donde establece que se le entrego dineros al señor AMILKAR ROLÓN RINCÓN para la compra del Lote.

AL SEPTIMO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL OCTAVO, No niego, ni afirmo este hecho, dentro de las pruebas existe unos documentos que no fueron tachados por la parte demandada donde establece que se le entrego dineros al señor AMILKAR ROLÓN RINCÓN para la compra del Lote.

AL NOVENO, Está probado este hecho con el recibo de caja de fecha 24 de noviembre de 2015, documento que no fue tachado por la parte demandada.

AL DECIMO, No niego, ni afirmo este hecho, pero de manera cierta y efectiva la escritura pública N. 229 de la Notaria Única de Cachira Norte de Santander de fecha 25 de noviembre de 2015 aparece firmada a favor de la señora BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA.

AL DECIMO PRIMERO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL DECIMO SEGUNDO, No se afirma, ni se niega este hecho, pero aparecen dentro de las pruebas la entrega de la suma de 55 millones y cláusula segunda en la escritura pública N. 229 de la Notaria Única de Cachira Norte de Santander de fecha 25 de noviembre de 2015.

AL DECIMO TERCERO, No se afirma, ni se niega este hecho, pero de la lectura de las facturas y recibos de caja se observa los pagos relacionados, documentos que no fueron tachados por la parte demandada.

AL DECIMO CUARTO, No se afirma, ni se niega este hecho, pero deberá probarse con los testigos a que hace referencia este hecho.

AL DECIMO QUINTO, Este hecho está probado con las dos aperturas de la cámara de comercio.

AL DECIMO SEXTO, No se afirma, ni se niega este hecho, pero de la lectura de las facturas y recibos de caja se observa los pagos relacionados, documentos que no fueron tachados por la parte demandada.

AL DECIMO SEPTIMO, No se afirma, ni se niega este hecho, pero deberá probarse.

AL DECIMO OCTAVO, Este hecho está probado con los documentos de constitución de las sociedades y su objeto social.

AL DECIMO NOVENO, Este hecho está probado con las cámaras de comercio.

AL VIGESIMO, Este hecho deberá probarse por las pruebas testimoniales que se relacionan y los documentos que lo soportan.

AL VIGESIMO PRIMERO, Frente a la primera parte de la afirmación deberá probarse, lo demás está probado con los certificados de la cámara de comercio de las EDS Balmoral SAS y EDS las Marías SAS, pero.

AL VIGESIMO SEGUNDO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL VIGESIMO TERCERO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte, aunque reposan documentos que demuestran parte de este hecho.

AL VIGESIMO CUARTO, No se afirma, ni se niega este hecho, pero reposa contrato de promesa de compraventa suscrita por la señora BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA y el señor WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ y en la cláusula primera se determina el objeto donde se obliga la promitente vendedora BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA a vender al promitente comprador WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ el 50% de los derechos de dominio y posesión de la EDS las Marías y Balmoral. Esta ultima con poder de la señora MAGDALENA DEL SOCORRO PIEDRAHITA URIBE.

AL VIGESIMO QUINTO, No se afirma, ni se niega este hecho, pero existe el contrato de promesa de compraventa suscrito por la señora BLANCA LUZ URREGO y el señor WILLIAM JOSÉ en la cláusula quinta determinan que se liquidara una sociedad y que el señor WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ se quedaría con la Estación de Servicio Balmoral.

AL VIGESIMO SEXTO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL VIGESIMO SEPTIMO, Este hecho está probado con el documento denominado "otro si" de fecha 16 de junio de 2017.

AL VIEGSIMO OCTAVO, no se niega ni se afirma, pero aparecen los documentos que se relacionan.

AL VIGESIMO NOVENO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL TRIGESIMO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL TRIGESIMO PRIMERO, Este hecho deberá probarse por ser manifestaciones de la parte.

AL TRIGESIMO SEGUNDO, Se admite, conforme al poder anexo.

A Las Pretensiones

Como curadora AD LITEM, y por no tener otra información diferente al que se aporta dentro del proceso, pese de haber realizado búsqueda para ubicación del demandado vía internet, y al encontrarse ausente, ni me opongo, ni me allano y me atengo a lo probado en el proceso.

Excepción Genérica

De acuerdo a los hechos de la demanda, al material probatorio allegado al proceso y las demás que se derivan de lo planteado, le solicito a la Señora Juez, decretar la excepción que salte a la vista, toda vez que a pesar de no haber sido alegada su señoría puede decretarla de conformidad con lo señalado en el Art 282 del CGP.

Pruebas

Todos los medios de prueba que el despacho considere que, a su sabio concordamiento, le resultaren útiles, necesarias y pertinentes en la verificación de los hechos enunciados en la demanda, para que obre su verdadero valor probatorio.

Documentales

Aporto el certificado emitido por la página web del registro nacional de abogados donde consta que AMILKAR ROLÓN RINCÓN es abogado.

Notificaciones

La parte demandante en el lugar señalado en demanda.

La suscrita en la secretaría de su despacho, o en la carrera 13 N. 35-10 oficina 410 de Bucaramanga. Correo electrónico anadeicy@gmail.com celular: 3157816180.

Con deferencia, de la señora



ANA DEICY CAMACHO OLARTE

C.C. No. 37.861.845

T.P. No. 275.125 del C. S. de la Judicatura

contestación de demanda reconversión radicado 2019-196

LEONOR PARRA LOPEZ <lplbuc@hotmail.com>

Jue 5/08/2021 1:57 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ASESORIAS JURIDICAS PROFESIONALES DIANA VANNESSA PEREZ GUTIERREZ <profesionaljuridica@outlook.com>

 1 archivos adjuntos (13 MB)

Contestacion de demanda de reconversion radicado 2019-196.pdf;



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA

LEONOR PARRA LOPEZ

ABOGADA

CRA. 14 NO. 35-26 OF.302

TEL. 68220227 cel. 15-6775820

Correo. lplbuc@hotmail.com

Señora

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

PROCESO VERBAL - RECONVENCION
DEMANDANTE: BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA
DEMANDADOS: WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ
RADICADO: 2019-196-00

LEONOR PARRA LÓPEZ, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.328.178 de Bucaramanga y tarjeta profesional número 62.237 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico lplbuc@hotmail.com registrado ante el Registro Nacional de Abogados, conforme poder otorgado por el señor William José Castro Flórez parte demandada, por medio del presente escrito y estando dentro del término que concede la ley, me permito **CONTESTAR DEMANDA**, en los siguientes términos:

A LAS PETICIONES

Nos oponemos desde ya a la totalidad de las pretensiones de la presente demanda, por considerarlas contrarias a derecho, injustas e impertinentes, de la siguiente manera:

PRIMERO: ME OPONGO, considerando que el contrato de promesa de compraventa carece de validez y está viciado de nulidad absoluta, por no cumplir con los requisitos legales, por tanto, no puede ser improcedente la solicitud de incumplimiento, pues el contrato no nace a la vida jurídica y si lo hace lo hace con defectos.

SEGUNDO: ME OPONGO, en relación a que la nulidad absoluta genera unas consecuencias jurídicas determinadas en el art 1746 del CC y en tratándose del Leasing Habitacional este al titular a quien retornar el bien.

TERCERO: ME OPONGO, en razón a que la nulidad no reconoce ninguna clase de indemnización porque el contrato no nace a la vida jurídica.

CUARTO: ME OPONGO, en razón a que las restituciones mutuas de que trata el art 1746 del CC, se debe dar teniendo en cuenta la mala fe de la parte demandante, al generar una promesa de un bien que no estaba en su cabeza.

QUINTO: NO SE ADMITE, considerando que, de salir adelante las excepciones, las costas serían a favor de la parte demandada y en contra de la demandante.

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Se admite de manera parcial,



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA

LEONOR PARRA LOPEZ

ABOGADA

CRA. 14 NO. 35-26 OF.302

TEL. 68220227 cel. 15-6775820

Correo. lplbuc@hotmail.com

En la medida en que, es cierto que las partes firmaron un contrato de promesa de venta; pero la señora Blanca Luz Urrego indujo en error al señor William José Castro Flórez haciéndole creer que podía vender un bien inmueble, cuando lo que ella tenía en su cabeza era un contrato de arrendamiento con opción de compra, Leasing Habitacional N. 159039.

Bajo este principio lo que creo en él fue una inducción en error, un engaño; creo una falsa expectativa que efectivamente no se podía concretar ya que el bien que la señora Blanca Luz pretendía vender no era de su propiedad, ni tenía el dominio, lo único que ostentaba era la tenencia a nombre de Leasing Bancolombia con opción de compra, esta opción solo se concretaba en la medida que cumpliera con las obligaciones pactadas con la entidad financiera, que para nada comprometen la propiedad o calidad de poseedor de un bien que ella dijo prometer.

Si bien existe en Colombia la posibilidad legal de venta de bien ajeno (Art. 1871 del CC), esta solamente se concreta con la aceptación del propietario (art 1874 del CC) y bajo ningún documento el propietario LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, ha autorizado o aceptado tal cesión o venta ya que de haber aceptado el que estuviese figurando obviamente es el señor William José Castro.

AL SEGUNDO: NO ES CIERTO, El inmueble fue adquirido por Bancolombia por parte de la empresa Fénix Construcciones, escritura pública N. 3058 del 27 de noviembre de 2013.

Bancolombia concreto con la demandante la entrega del bien inmueble mediante un contrato habitacional de Leasing, esto es, en arrendamiento, por tanto, la demandante está induciendo, no solamente en error al señor William José Castro Flórez, sino a su despacho al establecer de manera temeraria hechos totalmente contrarios a la verdad y a los títulos que exhibe para demostrar los hechos.

AL TERCERO, NO ES CIERTO, no existió ninguna **venta** entre mi poderdante y la señora Blanca Luz Urrego Piedrahita, pues lo que se suscribió fue una promesa; donde se le estableció al señor William José Castro Flórez que le haría la venta por escritura pública sin establecer, ni determinar, hora, fecha y lugar para concretar el negocio, elementos que constituye a la luz del art 1611 del CC, Nulidad.

La demandante además de inducir en error no cumplido con su obligación de subrogación del leasing, toda vez que no se concretó la cesión del leasing habitacional, al punto que el señor William José no aparece como titular del leasing, esto es contrato de arrendamiento con opción de compra.

Dentro del precio pactado por las partes establecieron el valor de \$120.000.000, de los cuales \$20.000.000 mi poderdante le pago de manera efectiva y los \$100.000.000 restantes fueron VINCULADOS PARA LA SOCIEDAD DE HECHO que se establece en demanda principal.

Por tanto, la demandante induce en error a la señora Juez al establecerle hechos contrarios a la verdad para fundamentar una acción viciada de nulidad contractual por ausencia de los elementos esenciales Art 1502 y 1611 del CC.

AL CUARTO, NO ES CIERTO, el pago del precio del bien que no era de su propiedad y no tenía posesión, que solo ostentaba la tenencia en nombre de un tercero, se estableció la suma de \$20.000.000 que mi poderdante entrego de manera efectiva



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 15-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

a la demandante y la suma de \$100.000.000 PARA APORTAR A LA SOCIEDAD DE HECHO QUE SE RECLAMA EN DEMANDA PRINCIPAL.

Bajo estos anteriores argumentos, lo que está afirmando la señora Blanca Luz Urrego Piedrita constituye una falsedad y una inducción en error a este estrado judicial.

AL QUINTO, NO ES CIERTO, en consideración que el contrato de promesa de compraventa no nace a la vida jurídica o si nace lo hace con nulidad absoluta al no contener los elementos fundamentales del artículo 1611 del CC, amén de que el bien que prometió en venta tiene como causa un contrato de arrendamiento y al no tener la calidad de poseedora, ni propietaria constituye una ilicitud esta clase de negociación.

AL SEXTO, NO ES CIERTO, La señora Blanca Urrego Piedrahita al realizar un contrato viciado de nulidad absoluta, no podía hacer entrega, ni estaba facultada a la luz del contrato de leasing habitación entregarlo a un tercero, toda vez que las cláusulas contractuales que ella pacto con el banco no podía ceder, ni subarrendar el bien a ella entregado.

Por tanto, el hecho afirmado se constituye en una ilegalidad contractual.

AL SEPTIMO, NO ES CIERTO, no existe la posibilidad de un incumplimiento por parte del señor William José Castro, primero porque el contrato en el que funda las pretensiones la demandante al estar viciado de nulidad absoluta no nació a la vida jurídica; y segundo porque la suma de \$100.000.000 fue APORTADO A LA SOCIEDAD DE HECHO QUE SE RECLAMA EN DEMANDA PRINCIPAL y quien debía realizar los trámites de subrogación ante la entidad financiera era la señora Blanca Luz Urrego TITULAR DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL para que quedara a nombre de mi poderdante, evidenciándose el incumplimiento pero de la demandante.

“Es evidente, que para poder solicitar ante el juez la declaratoria indicada, bien sea de una parte o de la totalidad del contrato, es indispensable que el accionante, a su vez, acredite que satisfizo todas y cada una de sus obligaciones contractuales, de manera tal que hace exigibles las de su cocontratante.

Con todo, el fallo afirmó que no resulta procedente solicitar solamente la declaratoria de incumplimiento del contrato por la parte contraria sin antes haber acreditado plenamente el cumplimiento propio de quien lo alega, pues ello constituiría una pretensión incongruente, donde una eventual condena devendría en injusta e irregular” M.P Marta Nubla Velásquez Rico, Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia 05001233100020040048601 (40445), Feb. 1/18

AL OCTAVO, NO ES CIERTO, los cánones de arrendamiento los debía asumir la señora Blanca Luz Urrego Piedrahita tal y como ella pacto con la entidad financiera al suscribir el leasing habitacional y no mi poderdante.

Al no realizar la demandante la subrogación y/o cesión ante Bancolombia, mi poderdante no tenía la titularidad del leasing habitacional, por tanto, no es quien debe cancelar el impuesto predial y menos debía cancelar las cuotas a la entidad financiera, máxime cuando dentro del leasing habitación se determina quien debe asumir dichos pagos y es el propietario esto, es leasing Bancolombia.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA

LEONOR PARRA LOPEZ

ABOGADA

CRA. 14 NO. 35-26 OF.302

TEL. 68220227 cel. 15-6775820

Correo. lplbuc@hotmail.com

Contrario a las afirmaciones de la demandante el señor William José Castro y dada la inducción en error si cancelo las cuotas a la entidad sin estar en la obligación de hacerlo como se demostrará con los recibos de pago que se aportan.

AL NOVENO, NO ES CIERTO, el contrato de promesa carece de los requisitos para su validez Art 1611 del CC, generándose una nulidad contractual, además no se puede endilgar a mi poderdante un incumplimiento porque como ya se ha reiterado el señor William José Castro, si cancelo de manera efectiva los \$20.000.000 a la demandante y los \$100.000.000 restantes aplicados a la sociedad de hecho solicitada en demanda principal, y la subrogación la debía realizar la demandante por ser ella quien tenía y tiene la TITULAR DEL LEASING HABITACIONAL.

Tan así es, honorable señora Juez que el titular de la propiedad Leasing Bancolombia desconoce y no atiende solicitud alguna del señor William José ya que lo considera ajeno a la relación contractual, y solamente da información a la titular del leasing por estar sometida a reserva, estableciendo la ajenidad que tiene el demandado en reconvención en la relación contractual. Como se anexa

Por su parte, es importante aclarar que la información sometida a reserva solo podrá revelarse cuando:

- La solicite el dueño de la misma.
- Se confiera poder a un tercero para solicitarla, debidamente otorgado con reconocimiento de contenido y firma ante notario público.
- Medie una orden de autoridad competente en ejercicio de sus funciones.

AL DECIMO, NO SE CONSTITUYE HECHO sino es una afirmación sin prueba, ni soporte alguno que constituye una falacia jurídica.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto me permito presentar las siguientes:

EXCEPCIONES DE FONDO

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR INVALIDEZ DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

La señora Blanca Luz Urrego Piedrahita prometió en venta a mi poderdante el apartamento 404, ubicado en la Torre 4 del Olimpo Condominio & Resort Carrera 200 con Carrera 13 de Floridablanca y parqueadero, bien que como se demostrara NO ES DE SU PROPIEDAD.

La señora Blanca Luz sabiendo que LO QUE OSTENTABA ERA LA TENENCIA A NOMBRE DE UN TERCERO LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, induce en error a mi poderdante y le promete el bien sabiendo que para efectuar dicha negociación, debía contar **con previa autorización de la entidad financiera, DE LA CUAL CARECE**, habida cuenta que la demandante en reconvención como se aporta, suscribió un contrato de leasing habitacional por la suma de \$197.479.137 con opción de compra, donde sus clausula no le permiten ni vender, ni subarrendar.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 15-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Sin legitimación en la causa para la negociación estableció en el contrato de promesa de compraventa la suma de \$20.000.000 que mi poderdante entrego de manera efectiva a la demandante y la suma de \$100.000.000 PARA APORTAR A LA SOCIEDAD DE HECHO QUE SE RECLAMA EN DEMANDA PRINCIPAL.

Bajo este principio lo que creo en mi poderdante fue una inducción en error, un engaño, creo una falsa expectativa que efectivamente no se podía concretar por ilicitud, ya que el bien que la señora Blanca Luz pretendía vender no era de su propiedad, ni tenía el dominio, que para nada comprometen la propiedad o calidad de poseedor de un bien que ella dijo prometer.

Si bien existe en Colombia la posibilidad legal de venta de bien ajena (Art. 1871 del CC), esta solamente se concreta con la aceptación del propietario (art 1874 del CC) y bajo ningún documento el propietario LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, ha autorizado o aceptado tal cesión o venta ya que de haber aceptado el que estuviese figurando obviamente es el señor William José Castro.

Bajo estos argumentos, lo que está afirmando la señora Blanca Luz Urrego Piedrita constituye una falsedad y una inducción en error a este estrado judicial, por tanto, está llamada a prosperar la presente excepción.

NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE POR FALTA DE REQUISITOS

El contrato de promesa traído a la presente demanda no cumple con los requisitos esenciales contemplados por el artículo 1611 del CC, generándose una nulidad absoluta, careciendo de toda validez jurídica.

Artículo 1742 del CC. *"La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria."*

La Corte Constitucional en Sentencia C – 597 de 1998, ha señalado:

“La nulidad, según la doctrina prevalente, constituye un castigo o sanción civil que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos. La nulidad se identifica con la invalidez del acto o contrato.

La nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público. La segunda protege el interés privado o particular. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses -privado y público- se encuentran comprometidos, vr.gr. Cuando se trata de la defensa de los incapaces”.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 15-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Sentencia Jun. 1° de 1965. GJ CXI, CXII-135, Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia.

“Si de acuerdo con el ordinal 3° del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminada los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados.” (Resalta la Corte)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Magistrado
Ponente: **CESAR JULIO VALENCIA COPETE**, Expediente No. 6760, Bogotá
13 de mayo de 2003.

“1.- Por ser la promesa bilateral de celebrar un contrato un negocio jurídico de carácter preparatorio de otro futuro, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo. Ello se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen, entre las cuales merece especial atención, en lo pertinente al presente caso, la de que, según el numeral 3° de la ley citada, deba contener "un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato", es decir, que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición determinados, o ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el ulterior contrato, esto es el prometido. Es obvio que si tales modalidades se consagran o combinan para obtener el efecto contrario, o sea, para dejar indeterminada tal época, la respectiva promesa no adquiere eficacia, pues no cumpliría cabalmente con la referida exigencia legal.

2.- Justamente, el que la ley exija un plazo o una condición determinados que sirva para fijar la época de celebración del contrato prometido está indicando a las claras que la promesa apenas es un acto jurídico instrumental efímero y que, por consiguiente, su vigencia, además de provisional, debe estar plasmada con exactitud en el escrito que la contiene, de tal manera que no deje márgenes de duda en cuanto a su efecto temporal transitorio.”

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA, Expediente No. 5478, Magistrado Ponente: **Manuel Ardila Velásquez**, Bogotá 19 de julio 2000.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 15-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

“Es evidente: la equivocidad o indeterminación que pudiera verse en el hecho de que realmente no haya un sólo día apto para el cumplimiento, no trasciende los confines de una mera apariencia. Las tinieblas que con apoyo en ello quisieran esparcirse disiparíanse con solo reparar en que el todo es que hay un límite en que no es del resorte de las partes concurrir a la notaría cuando lo prefieran, porque a la sazón ya es forzoso hacerlo, si es que desde luego no se quiere caer en incumplimiento: trátase del último día del citado interregno. No en vano se valieron las partes de la expresión “a más tardar”, con el añadido “o antes”.”

❖ **EPOCA DEL CONTRATO PROMETIDO Y SU CORRECTO ESTABLECIMIENTO:**

El Art 1611 del CC. Claramente señala QUE LA PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO NO PRODUCE EFECTOS sino se cumple con estas circunstancias:

“1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.” (Negrilla fuera de texto)

Para el caso en concreto no se cumplió con el numeral tercero de la norma citada, pues no se estableció la época de celebración del convenio preparado; dentro de las modalidades para el señalamiento de la época se encuentra el plazo, entendido como el momento preestablecido para el cumplimiento de la obligación Art 1551 del CC, y la condición, esto es, un acontecimiento futuro que puede suceder o no Art 1530 del CC.

El plazo y/o la condición como condicionamiento de eficacia refieren a un hito que no puede obedecer al simple capricho de los contratantes, esto es, no puede fijarse un plazo irrazonable en cuanto a su extensión, ni es admisible la estipulación de una condición indeterminable de la cual no se conozca sus contornos concretos (fecha, hora y lugar para la suscripción de las escrituras.

Luego no se produce obligación alguna por parte del señor William José Castro Florez, más cuando la demandante le estaba prometiendo un bien que ni siquiera tenía la propiedad, ni la posesión.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA

LEONOR PARRA LOPEZ

ABOGADA

CRA. 14 NO. 35-26 OF.302

TEL. 68220227 cel. 15-6775820

Correo. lplbuc@hotmail.com

En múltiples pronunciamientos la Honorable Corte Suprema de Justicia ha recalcado ausencia de seguridad en los contratos “*en cuanto a la objetividad actual o futura de la cosa*” pues al no plasmarse de manera clara la fecha de celebración del contrato no hay certidumbre de cuándo podría llegar a existir, ni determinación del contrato prometido, el contrato de promesa NO PUEDE SUGIR A LA VIDA JURIDICA o si nace lo hace con AFECTACION DE NULIDAD ABOSLUTA, conforme al Art 1611 del CC.

Sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, de la Sala Civil de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA:

«El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que “la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que "no le bastó al legislador que en la convención promisoria se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula" (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968).»

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL, Magistrado Ponente SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO - Expediente No. 7309, Bogotá 21 de junio de 2002.

“De la promesa de contrato nace la obligación de hacer consistente en la celebración de un contrato futuro, y eventualmente las demás obligaciones estipuladas por las partes para delinear el último; pero para que aquélla sea causa eficiente de las obligaciones contraídas por las partes contratantes y del cumplimiento de las mismas, deben converger en su formación los requisitos previstos en el Art. 89 de la Ley 153 de 1887, entre los cuales figura el



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA

LEONOR PARRA LOPEZ

ABOGADA

CRA. 14 NO. 35-26 OF.302

TEL. 68220227 cel. 15-6775820

Correo. lplbuc@hotmail.com

contemplado en el numeral 4º, consistente en que en el escrito de promesa debe determinarse “de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

La omisión o la incorrecta conformación de cualquiera de los requisitos establecidos en la disposición en mención invalida la promesa, y por contera acarrea la imposibilidad de demandar su cumplimiento o resolución, como también la responsabilidad civil contractual que pretenda deducir una de las partes con fuente en dicho vínculo jurídico. Dicho en breve: para deducir efecto alguno de un determinado contrato de promesa debe examinarse en primer lugar su validez, pues únicamente a partir de tal cotejo se pueden definir no sólo las obligaciones que emanan de ese acto jurídico, sino también las consecuencias jurídicas dimanantes de su incumplimiento.”

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL, Magistrado Ponente: **Dr. RAFAEL ROMERO SIERRA,** Bogotá 15 de junio de 1.995.

*“Las restituciones recíprocas a que da lugar una declaración judicial de nulidad, se rigen por las mismas reglas generales de las prestaciones mutuas consignadas en el Capítulo 4o. del Título 12 del Libro 2o. del Código Civil, entre las que se encuentra enlistada la del artículo 964; pero es obvio que tal remisión no implica, para casos como el deducido en este proceso, que tal precepto deba aplicarse en toda su extensión, comprendiendo específicamente los límites temporales que allí están determinados, porque entonces se haría nugatorio el efecto general y propio de toda declaración de nulidad, y desde luego, de la de fenómenos afines, **cual es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo**, finalidad que solamente se obtiene por medio de las restituciones recíprocas en los términos previstos en el inciso 2o. del artículo 1746 del Código Civil, en el que “...están previstos y determinados todos los efectos que pueden desprenderse del rompimiento de un vínculo contractual por efecto del pronunciamiento de una nulidad en sentencia que tenga la fuerza de cosa juzgada, en la cual, en presencia de las pruebas que se aduzcan en cada caso concreto y de la calificación que al tenor de ella se haga en la de los contratantes, ha de determinarse el alcance y la cuantía de las restituciones mutuas. Los términos de un fallo de nulidad tienen que reflejar la realidad probatoria de cada debate judicial” (Cas. 1o. de diciembre de 1938, XLVII, 453).*

De suerte que la aplicación del artículo 964 del Código Civil, en virtud de la remisión dispuesta por el artículo 1746 ibídem, a casos como el que ahora ocupa la atención de la Corte, solamente resulta viable para determinar la calidad de los frutos que el demandado vencido debe restituir, es decir, si los percibidos, o si éstos y los que hubiera podido percibir el dueño con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder, en virtud de la calificación que se haga de su buena o mala fe, pero sin las restricciones de tipo temporal previstas en el inciso tercero para el poseedor de buena fe, porque, entonces, se reitera, se desconocería el efecto general y propio de toda declaración de nulidad,



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 15-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

imposibilitando, en materia de restitución de frutos, el regreso de las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

Por tales circunstancias se afirma que la acusación contenida en este cargo fue lanzada al vacío, por cuanto permaneciendo intocable la conclusión del tribunal en torno a la naturaleza de la acción debatida en el proceso y las consecuencias derivadas de su declaración, la restitución de los frutos producidos por la cosa materia de devolución no podía ser definida íntegramente, como acontece cuando se trata de acción reivindicatoria, al tenor del artículo 964 del Código Civil, particularmente al texto de su inciso tercero.

b) Pero también se asevera que la mencionada censura, en la medida en que denuncia falta de aplicación del artículo 964 del Código Civil, es infundada, por cuanto el tribunal, al confirmar la determinación adoptada por el juzgador de primera instancia en relación con la condena que se le impuso al recurrente en materia de restitución de frutos, prohijó asimismo el razonamiento expuesto por éste para desembocar en tal conclusión, del cual se deduce la aplicación del inciso tercero del artículo 964 del Código Civil, en los términos consignados en los párrafos anteriores, a la restitución de los frutos solicitada por el actor frente al demandado, cuando sobre el punto dijo textualmente: "Atendiendo lo impetrado por el demandante Julio Carreño Santos, para que se condene a la restitución de frutos a Alberto Ochoa Parra, es procedente acceder a ello habida cuenta que el actor la solicita formalmente, existen serios y concretos indicios que hacen deducir la producción de frutos del bien, además debe estarse a la preceptiva del artículo 964 inciso 3o. del C.C., pero comoquiera que no existe la base demostrativa certera que determine el monto preciso deberá tomarse como atrecho el artículo 308 del C. de P.C.". (Subraya la Sala).

Finalmente, es preciso advertir que la afirmación contenida en el mismo cargo, en el sentido de que el recurrente no está obligado a restituir los frutos percibidos con posterioridad a la contestación de la demanda "...porque no los ha habido...", involucra una controversia que no puede ser desatada por la vía elegida por el censor, sino por la indirecta, impugnando precisamente la consideración del juzgado, mantenida por el tribunal, de que "...existen serios y concretos indicios que hacen deducir la producción de frutos del bien".

Ante la invalidez de la promesa no es procedente la afirmación de la demandante al indicar un incumplimiento de mi poderdante, pues acreditado está el vicio que tiene el contrato de promesa ante la falta de requisitos, art 1502 del CC. y los del art 89 de la Ley 153 de 1887, subrogado por el art 1611 Ibidem, resultando afectado de NULIDAD ABSOLUTA, pues cuando la norma señala que “no produce obligación” está haciendo referencia a la sanción establecida en el Art 1741 del CC. por omitir requisitos de forma que las ley prescribe para su valor, en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes.

Así mismo señora juez cuando es de bulto esa invalidez, está legalmente facultada para que sea declarada de oficio “aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato” como así lo dispone el Art. 1742 del CC.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 15-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Por tanto, es claro que si el objeto de la promesa consiste en procurar la celebración del pacto proyectado en el acto preparatorio, debe delimitarse claramente en cuanto a su naturaleza, esto es, los elementos esenciales del negocio futuro, por ende la promesa debe dar a conocer de forma expresa y clara, en que consiste el convenio programado, esto es, definir las partes que habrán de celebrarlo, los bienes sobre los que recaerá el negocio y la contraprestación pactada, si a ello hubiere lugar y muy especialmente LA EPOCA DE CELEBRACION DE ESA CONVENCION.

Luego no puede prosperar sus pedimentos y menos reclamar una indemnización, debiéndose declarar prospera la presente excepción.

EXCEPCIÓN GENÉRICA

Consistente en que todo hecho que resulte probado dentro del curso del proceso a favor de los intereses de mi poderdante deberá ser así reconocido en la sentencia que ponga fin al litigio.

PETICIONES RESPETUOSAS

PRIMERO: Solicito al señor Juez, que declare probadas las excepciones planteadas y demás que emerjan de las probanzas del proceso y que contribuyan a desestimar las pretensiones de la parte actora.

SEGUNDO: Que se condene a la demandante en costas y agencias en derecho.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

pruebas útiles, necesarias y pertinentes, que demuestran la inducción en error de la demandante y su mala fe.

- Copia del contrato de arrendamiento financiero
- Copia de contrato de leasing habitacional N. 159039.
- Copia de los dos certificados de tradición del apartamento 404 y del parquedero.
- Copia de la radicación de derecho de petición formulado ante Bancolombia para establecer si la señora Blanca Luz Urrego Piedrahita solicito ante dicha entidad autorización para la venta
- Copia de la respuesta emitida por Bancolombia donde se niegan a dar información
- Copia de 37 recibos de pago realizados por el señor William José Castro Flórez a favor de Leasing Bancolombia.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 15-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

PRUEBA DE OFICIO

Prueba útil necesaria y pertinente para demostrar la falta de autorización por parte de Bancolombia para la venta.

- Solicito se sirva oficiar a Bancolombia para que establezca si la señora Blanca Luz Urrego Piedrahita, solicito autorización para la realización de la promesa de compraventa del apartamento 404, ubicado en la Torre 4 del Olimpo Condominio & Resort Carrera 200 con Carrera 13 de Floridablanca y parqueadero y si le fue concedida.

TESTIMONIALES:

Solicito la citación de los señores:

- EXNEY CRUZ HERNANDEZ, domiciliada en cachira Norte de Santander, quien puede ser citada en la Estación de Servicio el Balmoral, ubicada en el centro de Cachira Norte de Santander, con correo electrónico edslasesmeraldascastro@hotmail.com
- JAVIER NIÑO GOMEZ, domiciliado en Bucaramanga, quien puede ser citado en la Carrera 47 N 64-62 la Floresta de Bucaramanga, con correo electrónico javier4036@hotmail.com
- JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA domiciliado en la calle 2 A No. 3-61 de Girón, con correo electrónico jcastro_29sierra@hotmail.com.

Prueba útil, pertinente y necesaria, en razón a que de forma directa les consta todo lo relacionado en la promesa de compraventa, precio, forma de pago y pagos realizados por mi poderdante al Leasing Bancolombia, así como la inducción en error de la demandante y la negativa de la entidad financiera de reconocer al señor William José Castro como titular del leasing habitacional y demás hechos que les conste.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase citar a su despacho a la señora demandante en reconvenición quien se ubica en la dirección y correo electrónico informado por ella en demanda principal a fin de que en diligencia absuelva las preguntas que he de formularle o que acompañare en sobre cerrado.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 15-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

ANEXOS

- Lo relacionado en el acápite de pruebas documentales
- Poder para actuar

NOTIFICACIONES

La parte demandante como reposa en demanda.

La parte demandada en la Calle 2ª N. 3-61 Zona Industrial chimita Giron, con correo electrónico tecnisander@hotmail.com

La suscrita en la Carrera 14 No 35 -26 Oficina 302 de Bucaramanga. Correo lplbuc@hotmail.com

De la señora juez,

Atentamente,

LEONOR PARRA LÓPEZ
C.C.N 63.328.178 DE BUCARAMANGA
T.P.N. 62.237 DEL C.S.J



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6424618 - 6429382

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E. S. D.

WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ, Mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.170.002, correo electrónico tecnisander@hotmail.com, el cual bajo la gravedad del juramento manifiesto es que utilizo para recibir notificaciones y comunicaciones personales, muy respetuosamente manifiesto a su Señoría que otorgo poder Amplio, Especial y suficiente a la **DOCTORA LEONOR PARRA LÓPEZ**, mayor de edad de esta vecindad identificada con cédula de ciudadanía No. 63.328.178 de Bucaramanga, Abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta profesional No. 62.237 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico inscrito ante el Registro Nacional de Abogados lpbuc@hotmail.com, para que en mi nombre y representación, **CONTESTAR, TRAMITAR Y LLEVAR HASTA SU CULMINACIÓN, DEMANDA DE RECONVENCION** presentada por la parte demandada la señora **BLANCA LUZ URREGO**, Mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.351.225 de Bucaramanga, dentro del proceso **RADICADO: 2019-196** que cursa en el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Mi apoderada, la Doctora **LEONOR PARRA LÓPEZ**, queda facultada para conciliar, con absoluta libertad y según su leal saber y entender y procurando la fórmula de arreglo que ella estime más justa, según las condiciones generales del pleito, recibir, cobrar y hacer efectivo, títulos judiciales, cheques, recibir dineros en efectivo, desistir, transigir, sustituir, reasumir, interponer recursos, nulidades, ejecutar y recibir costas y todas las demás facultades para buen desempeño de su cargo, igualmente renuncio de manera expresa y voluntaria a transigir y delego esta facultad a mi apoderada.

Ruego reconocerle Personería Jurídica en los términos de este mandato.

Atentamente

WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ
C.C.N.

ACEPTO

LEONOR PARRA LÓPEZ
C.C. 63.328.178 DE BUCARAMANGA
T.P.N. 62.237 DEL C.S.J.

NOTARIA 4 071-634674r6

DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Ante la Notaria Cuarta del Círculo de Bucaramanga compareció:

CASTRO FLOREZ WILLIAM JOSE
Identificado con C.C. 88170002

y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto. Igualmente, arribó a las actas con para autenticar este documento.

Bucaramanga, 2021-07-29 16:41:55

x **88170002**
El compareciente

LUZ HELEN CAJEDO TORRES
NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SUCRE
CALLE 100 N.º 100-100
BUCARAMANGA
NOTARIA
DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

Cód. 80ns1



48149434
6.164
CC 60.351.225

Contrato Leasing Habitacional Nro.: 159039

PARTE II DATOS GENERALES

DATOS LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Nombre: CARLOS ENRIQUE NAVARRO CHARRIS
Documento de identidad: 72.008.627
Calidad: APODERADO(A) ESPECIAL

DATOS LOCATARIO(S)

Nombre: BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA
Documento de identidad: 60.351.225

BIENES Y CONSTRUCTOR(ES) O VENDEDOR(ES)

Constructor(es) o Vendedor(es): FENIX CONSTRUCCIONES S.A.

Descripción del activo: APTO 404 T. 4 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA II P.H. UBICADO EN LA CALLE 200 N. 12-528 FOLIO 300-366043 FLORIDABLANCA

Descripción del activo: PARQUEADERO 344 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA I BARRIO VALLE DE RIO FRIO UBICADO EN LA CALLE 200 N. 12-528 FOLIO 300-360536 FLORIDABLANCA

VALOR DE EL(LOS) BIEN(ES) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO: \$197479137.

En el evento en que el(los) bien(es) objeto del presente contrato requiera(n) de un proceso de construcción o legalización de la propiedad, el valor de el(los) bien(es) será el resultante de sumar el monto de todos los desembolsos efectuados durante la etapa de anticipos, el cual se ajustará e indicará en el anexo de iniciación del plazo.

CONDICIONES FINANCIERAS

Tasa para los anticipos : 13.25 % E.A.
Tasa para el contrato : 9.50% E.A.
Tasa Básica de Referencia: D.T.F. T.A.
Plazo del contrato : 180 Meses
Modalidad : Vencida
Periodicidad de pago : Mensual
Periodo de gracia : 0

Contrato Leasing Habitacional Nro.: 159039

En el anexo de iniciación del plazo se indicará la fecha de pago del primer canon.

Canon Inicial : 69,124,644.00

Este valor, que será abonado a capital al momento de la iniciación del plazo, debe ser cancelado por **EL LOCATARIO** como requisito previo para iniciar el proceso de compra, importación, construcción o legalización de la propiedad de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, y puede variar, de acuerdo con lo indicado en las condiciones de aprobación de la operación, en caso de cambios en el valor de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, el saldo restante deberá ser cancelado por **EL LOCATARIO** en la fecha de iniciación del plazo.

DE LA OPCIÓN DE COMPRA:

Fecha de Pago: El día del vencimiento del plazo.

Porcentaje de la Opción : 1,0000000 %

Valor : Será indicado en el anexo de iniciación del plazo

En el evento en que el(los) bien(es) objeto del presente contrato requiera(n) de un proceso de construcción o legalización de la propiedad el valor de la opción de compra se indicará en el anexo de iniciación del plazo.

DE LOS SEGUROS DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

Compañía de Seguros:

Será la indicada en el Anexo de Iniciación del Plazo

Ramo de Seguros y Coberturas o Amparos:

Será(n) el(los) indicado(s) en el Anexo de Iniciación del Plazo

Contrato Leasing Habitacional Nro.: 159039

EL LOCATARIO podrá contratar durante el plazo del contrato una póliza que ampare el riesgo de desempleo, incapacidad total temporal y enfermedades graves en los términos de dicha póliza, y en caso tal, se obliga a cubrir periódicamente el valor de las primas generadas.

LEASING BANCOLOMBIA S.A., sin que constituya responsabilidad de su parte, podrá cubrir con cargo a **EL LOCATARIO** el valor de dicha(s) prima(s), quien se compromete a pagar a **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** en un plazo de tres (3) días hábiles a partir de la presentación de las facturas o cuentas de cobro, el importe respectivo. En el evento de no pago oportuno, **EL LOCATARIO**, deberá asumir el pago de los intereses moratorios correspondientes en los términos del presente contrato.

EL BENEFICIARIO ÚNICO de la póliza deberá ser **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**,

INCENDIO Y TERREMOTO

COBERTURAS: Incendio y/o Rayo, Explosión, Asonada, Motín, Conmoción Civil o Popular y Huelga, Actos Mal Intencionados de Terceros, Terrorismo, Huracán, Vientos Fuertes, Granizo, Aeronaves, Vehículos y Humo, Extensión de amparos ó Extended Coverage; daños por Agua, Anegación, Terremoto, Temblor y Erupción Volcánica, Maremoto (cuando el bien asegurado se encuentre expuesto a este riesgo).

Tipo de Seguro por Ramo:

Será(n) el(los) indicado(s) en el Anexo de Iniciación del Plazo

Valor Asegurado:

Será el indicado en el Anexo de Iniciación del Plazo

EL LOCATARIO ha manifestado su voluntad de tomar los seguros con la póliza colectiva de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** para efectos de proteger los bienes objeto del presente contrato conforme lo establecido en el numeral 16 de la Parte I, y en tal sentido, autoriza a **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** para que tome el seguro por su cuenta gestionando los trámites tendientes a su inclusión dentro de dicha póliza colectiva por todo el plazo que dure el citado contrato de leasing.

CANON. El valor del canon será estable durante el plazo del Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing.

Contrato Leasing Habitacional Nro.: 159039

PARÁGRAFO ADICIONAL, PARTE I: CONDICIONES GENERALES, NUMERAL CUARTO ANTICIPOS.

En el evento que el contrato de leasing termine, encontrándose el objeto del mismo en etapa de construcción o legalización de la propiedad, quedará al arbitrio de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** continuar, ceder, transferir, o endosar el (los) documento(s), en los que consten las obligaciones adquiridas con el (los) proveedor(es) a **EL LOCATARIO**.

EL LOCATARIO, acepta desde la firma del presente contrato la cesión, transferencia, o endoso de el (los) documento(s), que para el efecto realizará **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**

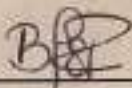
INMUEBLES

EL LOCATARIO, manifiesta haber verificado que el(los) inmueble(s) objeto de la operación de leasing, se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de los servicios públicos domiciliarios y por lo tanto en caso de presentarse sumas de dinero pendientes de pago por este concepto asumirá el pago de estas.

Contrato Leasing Habitacional Nro.: 159039

En relación con la cobertura condicionada para financiación de vivienda nueva o subsidio a la tasa de interés que otorga **EL BANCO DE LA REPÚBLICA** en virtud del Decreto 701 de 2013 y/o las normas que lo modifiquen y/o complementen, en caso de ser beneficiario de esta, **EL LOCATARIO**, declara:

1. Conocer y comprometerse a cumplir la normatividad y requisitos definidas por **EL BANCO DE LA REPÚBLICA** para el acceso, ejecución y terminación de la cobertura.
2. Conocer que **EL BANCO DE LA REPÚBLICA** es el único facultado para aprobar la cobertura, definir los plazos y condiciones que se deben cumplir para acceder a ella, determinar la disponibilidad de los cupos y obtener su efectiva aplicación; de acuerdo con lo cual se entiende que **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, es el intermediario financiero. **EL LOCATARIO**, adicionalmente a lo estipulado en el contrato, asumirá las sanciones o multas a las que pudiera verse sometido **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, frente a **EL BANCO DE LA REPÚBLICA**.
3. Conocer y aceptar que la tasa de interés a partir de la activación del contrato de leasing expresada en el presente contrato para el cálculo del canon, será de 9,5 puntos porcentuales efectivos anuales, de los cuales el **BANCO DE LA REPÚBLICA** subsidiará el 2,5% durante los primeros 7 años y **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** subsidiará el 2,5% hasta por 8 años más. Si el contrato de leasing es superior a 15 años, a partir del canon 181 se cobrará la tasa de anticipos pactada en el presente contrato.
4. De acuerdo con lo anterior, si por disposición legal o decisión de **EL BANCO DE LA REPÚBLICA** se perdiera la cobertura o subsidio, se aplicará la tasa de interés de 9,5 puntos porcentuales anuales cubierta en su totalidad por parte de **EL LOCATARIO**.
5. En caso que no fuere aprobada la cobertura o subsidio por parte del **BANCO DE LA REPÚBLICA**, se cobrará la tasa de anticipos pactada en el presente contrato.

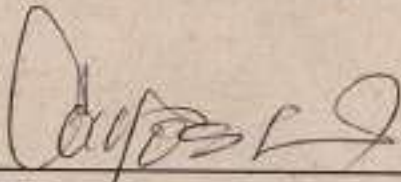


Firma

BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA

C.C. 60.351.225

Contrato Leasing Habitacional Nro.: 159039



Firma

LEASING BANCOLOMBIA S.A.

8.600.592.943

CARLOS ENRIQUE NAVARRO CHARRIS

C.C. 72.008.627

APODERADO(A) ESPECIAL

FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: 18 de Noviembre de 2013

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO AL CONTRATO DE LEASING No 159039

PRIMERO: CONDICION RESOLUTORIA. EL LOCATARIO declara conocer y aceptar que **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de Leasing mencionado, si dentro del mes siguiente a su celebración no se hubiere obtenido:

1. Documentación que acredite el valor comercial del bien de acuerdo con las políticas de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** y que corresponda con el valor pactado en el contrato,
2. Estudio de títulos de el(los) inmueble(s) objeto del mismo, con concepto favorable a juicio de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, entendiéndose que será responsabilidad exclusiva de **EL(LOS) LOCATARIO(S)** aportar la documentación necesaria para la elaboración o complementación del mismo, o
3. Concepto de asegurabilidad favorable por parte de la compañía de seguros que cumpla con todos los requisitos aceptables para **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**

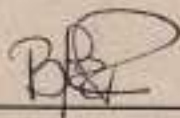
De no cumplirse algun(os) de el(los) requisito(s) anteriormente mencionado(s), **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** quedará liberada de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato y podrá exigirle a **EL(LOS) LOCATARIO(S)** el pago, dentro de los tres (3) días siguientes al envío de la correspondiente cuenta de cobro, de los gastos en que hubiere incurrido para el estudio de la tradición de el(los) inmueble(s) o para la adquisición de el(los) mismo(s) de conformidad con los términos del contrato.

Las partes aceptan que la descripción definitiva de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato será la contenida en el anexo de iniciación del plazo, de conformidad con la escritura de transferencia por medio de la cual **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** adquiere la propiedad.

SEGUNDO: El presente documento hace parte integrante del contrato del leasing No 159039

TERCERO: En caso de que este documento genere impuesto de timbre, el mismo será asumido por **EL LOCATARIO**.

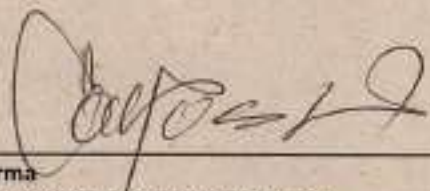
En constancia, se firma a los 18 días de Noviembre de 2013,



Firma

BLANCA LUZ URREGO PIEDRAHITA

C.C. 60.351.225



Firma

LEASING BANCOLOMBIA S.A.

8.600.592.943

CARLOS ENRIQUE NAVARRO CHARRIS

C.C. 72.008.627

APODERADO(A) ESPECIAL

18 de Noviembre de 2013

Entre los suscritos, **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** representada en este contrato por la persona indicada en la Parte II Datos Generales, sociedad anónima, quien en lo sucesivo, para efectos de este contrato y para todos los demás que con él se relacionen se denominará "**LA COMPAÑÍA**" y "**EL LOCATARIO**", señalado en la Parte II Datos Generales, se ha celebrado un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing con opción de compra, en adelante "**ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING**", que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales:

PARTE I: CONDICIONES GENERALES

1. ANTECEDENTES.

A. EL LOCATARIO manifestó a **LA COMPAÑÍA** su voluntad de celebrar un contrato de Arrendamiento Financiero Leasing en los siguientes términos:

- (i) sobre el(los) bien(es) que constituye(n) el objeto de este contrato, en adelante, **EL(LOS) BIEN(ES)**, por ser aquél quien conoce las características particulares de el(los) mismo(s)
- (ii) para adquirir del constructor(es), fabricante(s) de el(los) bien(es), en adelante **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** elegido(s) por él y
- (iii) bajo las condiciones materiales y financieras en que **LA COMPAÑÍA** realizará la importación y/o la adquisición de **EL(LOS) BIEN(ES)**.

B. De acuerdo con lo anterior, **EL LOCATARIO**, autoriza bajo su responsabilidad a **LA COMPAÑÍA** para pagar, realizar los actos y celebrar los contratos, relacionados con: la importación, adquisición, almacenamiento o depósito y nacionalización de **EL(LOS) BIEN(ES)**. Adicionalmente, **EL LOCATARIO** será responsable por la veracidad y autenticidad de toda la información que suministre dentro del proceso de adquisición y/o importación de **EL(LOS) BIEN(ES)**.

C. EL LOCATARIO en virtud de la selección de **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** y de **EL(LOS) BIEN(ES)** declara que conoce y acepta el estado de los mismos y los servicios que puede(n) prestar, por lo cual **LA COMPAÑÍA** no será responsable en los eventos en que **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** envíe(n) o entregue(n) de forma incompleta **EL(LOS) BIEN(ES)**, así como por los daños, averías, desperfectos o vicios redhibitorios u ocultos que por cualquier causa

presente(n) **EL(LOS) BIEN(ES)** e imposibilite su uso en forma parcial o total.

2. OBJETO. En virtud del presente contrato, **LA COMPAÑÍA** se obliga a entregar a título de **ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING** a **EL LOCATARIO** y éste a recibir de aquella por el mismo título **EL(LOS) BIEN(ES)**, a cambio del pago de el(los) canon(es) pactándose para **EL LOCATARIO** la facultad de ejercer al final del contrato una opción de compra.

3. COMISIONES. **EL LOCATARIO** y **LA COMPAÑÍA** podrán pactar comisión(es) cuya(s) fórmula(s) para el cálculo y forma de pago quedará(n) indicada(s) en la Parte II Datos Generales del presente contrato.

4. VIGENCIA Y PLAZO. La vigencia del contrato está comprendida entre la fecha de suscripción del mismo y la fecha en que las partes cumplan con todas las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato, y se haya realizado la transferencia de **EL(LOS) BIEN(ES)** o la restitución de el(los) mismo(s), según el caso.

El plazo es el período convenido por las partes para el pago de los cánones y/o de la opción de compra en caso de haberla ejercido, momentos en el(los) cual(es), según corresponda, se entiende finalizado el contrato, sin perjuicio, del cumplimiento de la(s) obligación(es) que se genere(n) durante la vigencia del mencionado contrato. El plazo inicia en la fecha indicada en el Anexo 1- Iniciación del Plazo.

5. ETAPA DE ANTICIPOS. Es aquella en la cual **LA COMPAÑÍA** entrega a **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)**, sumas de dinero denominadas anticipos, tendientes a poner **EL(LOS) BIEN(ES)** en las condiciones requeridas por **EL LOCATARIO**. Estas sumas son pagadas de manera previa a la iniciación del plazo del contrato y quedarán involucradas en el valor de adquisición de **EL(LOS) BIEN(ES)**. Sobre estas sumas se cobrarán intereses, a una tasa que será determinada con la periodicidad señalada en la Parte II Datos Generales, de acuerdo con la tasa de interés vigente al momento de la determinación. Los intereses causados serán liquidados y cobrados mensualmente.

En caso que para la fabricación o construcción de **EL(LOS) BIEN(ES)**, **LA COMPAÑÍA** deba realizar anticipos a **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** que superen el valor de financiación aprobado, **EL LOCATARIO** se obliga

a pagar un canon extraordinario por una suma que cubra la diferencia. Lo anterior con el fin de que **EL(LOS) BIEN(ES)** queden completamente terminado(s). En caso que la etapa de anticipos exceda de seis (6) meses contados a partir de la firma del contrato, **LA COMPAÑÍA** podrá darlo por terminado.

6. CESIÓN DE DERECHOS Y GARANTÍAS:

A. EN ETAPA DE ANTICIPOS: En caso de terminación del presente contrato por cualquier causa en la etapa de anticipos, **EL LOCATARIO** deberá cancelar a **LA COMPAÑÍA**, los valores que ésta última haya pagado a **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** con sus respectivos intereses, con el propósito que **LA COMPAÑÍA** pueda ceder a **EL LOCATARIO** los derechos y garantías correlativos a la posición contractual frente a **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)**, por tanto, **EL LOCATARIO** para efectos de ejercer sus derechos acepta dicha cesión.

B. UNA VEZ INICIADO EL PLAZO DEL CONTRATO: **EL LOCATARIO** queda subrogado en los derechos de **LA COMPAÑÍA**, frente a **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** de **EL(LOS) BIEN(ES)**, pudiendo **EL LOCATARIO** presentar directamente a dicho(s) proveedor(s), cualquier reclamación relacionada con el(los) mismo(s). **EL LOCATARIO** será responsable de las reclamaciones realizadas en virtud de lo aquí establecido y notificará por escrito a **LA COMPAÑÍA** el resultado de las mismas.

7. ENTREGA. La entrega de **EL(LOS) BIEN(ES)** la realizará(n) **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** en los términos señalados para la adquisición de los mismos por **EL LOCATARIO**, **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** o en su caso **EL LOCATARIO** comunicará(n) a **LA COMPAÑÍA** que se ha entregado **EL(LOS) BIEN(ES)**.

8. CANON. Es el pago que se obliga a realizar **EL LOCATARIO** durante el plazo del contrato en las fechas pactadas establecidas en el Anexo de iniciación del plazo. Éste se determina por la sumatoria de los pagos realizados por **LA COMPAÑÍA** durante la etapa de anticipos y/o la adquisición del bien, y en consideración al plazo, la modalidad de pago, la periodicidad de pago, el valor de la opción de compra y la tasa de interés determinada en la fecha de iniciación del plazo del contrato.

En caso de que el canon este sujeto a una tasa variable, su valor se reajustará de acuerdo a la tasa básica de referencia y a la periodicidad señalada en la Parte II Datos Generales.

9. PREPAGO: **EL LOCATARIO** tiene derecho a realizar pagos anticipados, parciales o totales, y podrá decidir, siempre y cuando se encuentra al día en sus obligaciones, si el pago se aplicará a capital con disminución del canon, a capital con disminución del plazo, o a disminución del porcentaje de la opción de compra. Para estos efectos

deberá informar su decisión a **LA COMPAÑÍA**, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha del prepago, de lo contrario, **LA COMPAÑÍA** lo abonará a capital con disminución del canon. De acuerdo con la Ley 1555 de 2012, así como las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan, en el evento en que el saldo de la operación al momento de realizar el pago supere 880 SMMLV, **EL LOCATARIO** deberá pagarle a **LA COMPAÑÍA** a título de sanción un 1% calculado sobre el saldo de capital en caso de prepagos totales o sobre el valor abonado en caso de abonos extraordinarios, suma que será deducida del pago realizado.

Dichos abonos serán considerados como cánones extraordinarios, sin perjuicio del tratamiento tributario y contable que se deba dar a los mismos de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

10. IMPUTACIÓN PARA EL PAGO. Los pagos que **EL LOCATARIO** haga a **LA COMPAÑÍA**, tendrán el siguiente orden de imputación en orden de antigüedad:

1º A lo adeudado por concepto de comisiones, impuestos, primas de seguros y otros gastos a su cargo, y a los intereses de mora derivados de los mismos, respecto de cualquier obligación con **LA COMPAÑÍA**.

2º A los cánones vencidos, respecto de cualquier contrato celebrado con **LA COMPAÑÍA**.

3º A los intereses de mora del canon y las penalidades causadas respecto de cualquier obligación pendiente con **LA COMPAÑÍA**.

4º A los intereses de mora de las opciones de compra vencidas, respecto de cualquier contrato celebrado con **LA COMPAÑÍA**.

5º A las opciones de compra vencidas respecto de cualquier contrato celebrado con **LA COMPAÑÍA**.

En el evento de encontrarse vencidas varias obligaciones, con la misma antigüedad, **LA COMPAÑÍA** elegirá a cuál de ellas imputará el pago y comunicará a **EL LOCATARIO** su aplicación.

11. DERECHOS DE EL LOCATARIO.

A. Usar y gozar **EL(LOS) BIEN(ES)** en debida forma.

B. Recibir atención frente a sus solicitudes, quejas, reclamos y derechos de petición de acuerdo con los procedimientos publicados por **LA COMPAÑÍA** en la página web: www.leasingbancolombia.com.

C. Recibir información transparente, cierta, suficiente, clara y oportuna.

12. DERECHOS DE LA COMPAÑÍA.

A. Ejercer los derechos inherentes a la calidad de propietario, salvo los que en el presente contrato ceda a **EL LOCATARIO**.

B. Realizar, con cargo a **EL LOCATARIO**, visitas de inspección y avalúo(s) para verificar el estado de **EL(LOS) BIEN(ES)**.

13. OBLIGACIONES DE EL LOCATARIO.

- A. Recibir **EL(LOS) BIEN(ES)**, cumplir y responder por las obligaciones derivadas de su uso, tenencia y explotación.
- B. Pagar los cánones aún cuando cese de manera temporal o definitiva el uso de **EL(LOS) BIEN(ES)**.
- C. Cumplir con las obligaciones establecidas por las normas vigente aplicables a **EL LOCATARIO** y/o a **EL(LOS) BIEN(ES)**.
- D. Pagar todos los costos y gastos, tales como y sin limitarse a: estudios de títulos, avalúos, notariales, registros, enajenación, conservación, mejoras, transporte, parqueo, bodegaje, seguros, importación, cuotas de administración, servicios públicos domiciliarios, infracciones, multas, fotomultas, y sanciones, gravámenes, impuestos, tasas, contribuciones, cánones extraordinarios pactados contractualmente y demás sumas que recaigan sobre **EL(LOS) BIEN(ES)** en el presente o en el futuro.
- E. Pagar los gastos que ocasionen el otorgamiento, el registro, la ejecución, la modificación y cancelación de la(s) garantía(s) que respalda(n) el presente contrato.
- F. Pagar el valor por las gestiones o trámites en el que incurra **LA COMPAÑÍA** bien sea directamente o a través de terceros, para el pago de los impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otro gasto que esté a cargo de **EL LOCATARIO**, así como el valor en el que incurra **LA COMPAÑÍA** por el pago de los rubros mencionados que estén a cargo de **EL LOCATARIO**.
- G. Pagar los gastos y los honorarios profesionales en que **LA COMPAÑÍA** hubiere incurrido o llegare a incurrir, como consecuencia de gestión de cobranza, procesos judiciales, administrativos o si decidió extrajudicialmente pagar suma alguna de dinero. **LA COMPAÑÍA** comunicará a **EL LOCATARIO** de manera previa cualquier erogación que en virtud de estos eventos vaya a realizar.
- H. Pagar los gastos relacionados con la restitución del activo, tales como, el desmonte, desinstalación y transporte.
- I. Mantener **EL(LOS) BIEN(ES)** en buen estado, de acuerdo con las recomendaciones impartidas por **LA COMPAÑÍA**, **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)**, salvo el desgaste natural.
- J. Controlar que **EL(LOS) BIEN(ES)** no se destine a actividades contrarias a la normatividad o no permitidas por las autoridades competentes, implementando las medidas necesarias para el efecto.
- K. Instalar en **EL(LOS) BIEN(ES)** la placa, dispositivos y demás elementos exigidos por **LA COMPAÑÍA** o por la Ley, para identificar la propiedad y ubicación de éste(os). **LA COMPAÑÍA** podrá exigir la información necesaria a **EL LOCATARIO**.
- L. Suministrar información y documentación completa y veraz a **LA COMPAÑÍA**, cuando ésta lo requiera o se trate de una obligación legal, así como actualizar la misma.

- M. Conservar los documentos o formatos suministrados por **LA COMPAÑÍA** sin alteraciones.
- N. Presentar oposición y/o defensa adecuadas en caso de que **EL(LOS) BIEN(ES)** fuere(n) perseguido(s) en cualquier proceso judicial o administrativo, incidente, medida preventiva, trámite sancionatorio, u otras acciones, tales como, decomiso, extinción de dominio y destrucción. Para el efecto **EL LOCATARIO** en forma inmediata, pondrá de manifiesto la existencia del contrato de **ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING** y dará aviso por escrito a **LA COMPAÑÍA**.
- O. Obtener y mantener vigentes los registros, permisos, autorizaciones, licencias y certificados exigidos por las autoridades competentes para el uso y operación de **EL(LOS) BIEN(ES)** y asumir el costo de los mismos. Para aquellos eventos en los cuales sea necesaria la suscripción de documentos por parte de **LA COMPAÑÍA**, **EL LOCATARIO** se obliga a solicitar los mismos, previo a la realización del trámite respectivo.
- P. Cumplir con las obligaciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o en la escritura pública de adquisición de el(los) inmueble(s) y asistir a las asambleas de copropietarios.
- Q. Cumplir con las normas relacionadas con derechos de autor y propiedad intelectual del software instalado en **EL(LOS) BIEN(ES)** y con los términos de la licencia, para su vigencia y uso.
- R. Solicitar autorización expresa a **LA COMPAÑÍA** para:
 - i) Realizar mejoras y/o construir sobre **EL(LOS) BIEN(ES)**, las cuales estarán a cargo de **EL LOCATARIO** sin que por ellas tenga derecho a compensación alguna. Tratándose de mejoras locativas, las mismas podrán ser retiradas a la finalización del contrato siempre y cuando su retiro no cause detrimento de **EL(LOS) BIEN(ES)**, ii) Realizar o coordinar algún trámite de exportación y reimportación de el (los) bien(es), iii) Entregar a terceros **EL(LOS) BIEN(ES)** bajo cualquier modalidad contractual y/o para cambiar el lugar de operación de los mismos.
- S. Avisar a **LA COMPAÑÍA** y a la aseguradora cuando se presente cualquier cambio que modifique o agrave el riesgo asegurado.
- T. No gravar **EL(LOS) BIEN(ES)** con cualquier clase de cargas o garantías.
- U. Suscribir a la firma del contrato un poder irrevocable para que **LA COMPAÑÍA** pueda realizar y pagar, en nombre de **EL LOCATARIO**, los trámites y valores necesarios para hacer el traspaso(s) de **EL(LOS) BIEN(ES)**, cuando este no lo haga dentro del plazo estipulado en el contrato.
- V. Las demás obligaciones contenidas en el presente contrato.

PARAGRÁFO: Cuando **LA COMPAÑÍA** pague alguna de las sumas anteriormente citadas, **EL LOCATARIO**

deberá reembolsarle dicho valor, dentro del plazo establecido en la cuenta de cobro correspondiente.

14. OBLIGACIONES DE LA COMPAÑÍA.

- A. Adquirir **EL(LOS) BIEN(ES)**.
- B. Permitir el uso y goce de **EL(LOS) BIEN(ES)** siempre que **EL LOCATARIO** esté cumpliendo sus obligaciones.
- C. Librarlo de toda perturbación ilegítima por el uso y goce de **EL(LOS) BIEN(ES)**, cuando sea imputable a **LA COMPAÑÍA**.
- D. Transferir a **EL LOCATARIO** o a quien éste indique por escrito **EL(LOS) BIEN(ES)**, en caso de cumplirse las condiciones para el ejercicio de la opción de compra.
- E. Mantener a disposición de **EL LOCATARIO** todos los comprobantes que soportan la celebración y ejecución del contrato.

15. CLAUSULA AMBIENTAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL: **EL LOCATARIO** se obliga a cumplir con la normatividad ambiental, de seguridad industrial y disposiciones de autoridad competente. Igualmente, se obliga a responder por las afectaciones al medio ambiente, por el incumplimiento de la referida normatividad, por los pasivos ambientales y por las consecuencias de otros órdenes que se generen por o con **EL(LOS) BIEN(ES)** y/o actividad referidos. En consecuencia, saldrá en defensa de **LA COMPAÑÍA** y la mantendrá indemne de toda pérdida, demanda, daño, o responsabilidad de cualquier clase que sufra o que se le atribuya por cualquiera de los eventos antes mencionados. **EL LOCATARIO** informará a **LA COMPAÑÍA** aportando la documentación soporte que ésta le solicite, sobre cualquier incidente medioambiental generado por o con **EL(LOS) BIEN(ES)** o actividad desarrollada que implique o no violación a la normatividad, así como sobre el inicio en su contra de medidas preventivas y/o de trámites sancionatorios ambientales u otras acciones que se inicien por dichos incidentes.

16. RESPONSABILIDAD. La guarda material y jurídica de **EL(LOS) BIEN(ES)** radica en cabeza de **EL LOCATARIO** por tener éste el uso y goce de **EL(LOS) BIEN(ES)**. En consecuencia, éste responderá por los daños y perjuicios que se causen a terceros por o con el(los) mismo(s).

EL LOCATARIO se obliga a responder ante las autoridades y/o terceros, por cualquier incidente que se genere por o con **EL(LOS) BIEN(ES)** y/o actividad a la cual se destine el(los) mismo(s), tales como, pero sin limitarse a, afectaciones al medio ambiente, accidentes de tránsito, infracciones urbanísticas, violaciones a la normatividad en materia de transporte o de otros órdenes. Por lo anterior, **EL LOCATARIO** saldrá en defensa de **LA COMPAÑÍA** y la mantendrá indemne.

17. SOLIDARIDAD. Cuando sean varios locatarios, éstos serán solidarios en el ejercicio de sus derechos como en el cumplimiento de sus obligaciones.

18. DE LOS SEGUROS: EL LOCATARIO por tener la guarda material y jurídica de **EL(LOS) BIEN(ES)** se compromete durante la vigencia del contrato a contratar y mantener vigentes la(s) póliza(s) de seguro descrita(s) en el Anexo de iniciación del Plazo y aquellas necesarias para la debida protección de el(los) bien(es). De la misma forma se compromete a pagar las primas generadas al contratar y renovar dichas pólizas. La beneficiaria única de la(s) póliza(s) deberá ser **LA COMPAÑÍA** y en responsabilidad civil el(los) beneficiario(s) podrán ser también los terceros afectados.

LA COMPAÑÍA, podrá rechazar la póliza individual endosada por **EL LOCATARIO** invocando la falta de cumplimiento de los requisitos consagrados en la normatividad vigente o la compañía de seguros no cumpla con la calificación y las políticas publicadas por **LA COMPAÑÍA** en la página web: www.leasingbanco.com.

En el evento en que **EL LOCATARIO** no acredite a **LA COMPAÑÍA**, la contratación y vigencia de las anteriores pólizas, **LA COMPAÑÍA** como propietaria de **EL(LOS) BIEN(ES)** estará facultada para incluir(los) en la póliza colectiva que tiene contratada para el efecto, durante el plazo del contrato, siempre y cuando, **EL LOCATARIO** y/o **EL(LOS) BIEN(ES)** cumpla(n) con los requisitos exigidos por la aseguradora.

LA COMPAÑÍA podrá cubrir con cargo a **EL LOCATARIO** el valor de la(s) prima(s), desde el momento del pago **EL LOCATARIO** deberá reembolsarle dicho valor a **LA COMPAÑÍA** y éste lo pagará en la fecha informada en la cuenta de cobro.

EL LOCATARIO mantendrá actualizados los valores de **EL(LOS) BIEN(ES)** durante la vigencia de la póliza para evitar el infraseguro, **EL LOCATARIO** tendrá derecho en cualquier momento a contratar otra aseguradora, cumpliendo con los requisitos previamente mencionados.

Con el fin de que **EL LOCATARIO** tenga conocimiento del contenido de las pólizas mencionadas en el contrato, **LA COMPAÑÍA** le hará entrega de una copia de las mismas en el momento de la asegurabilidad del activo.

PARÁGRAFO PRIMERO. RESPONSABILIDAD FRENTE A DEDUCIBLES, FRANQUICIAS Y FALTANTES. En caso de siniestro parcial o total, **EL LOCATARIO** quedará obligado a pagar el deducible o la franquicia, según corresponda. Igualmente éste se obliga a pagar a **LA COMPAÑÍA** el valor faltante para el costo de las reparaciones y el valor no cubierto por infraseguro.

PARÁGRAFO SEGUNDO. IMPUTACIÓN DE INDEMNIZACIONES. En caso de pérdida total, **LA COMPAÑÍA** imputará la indemnización recibida al saldo que en virtud del contrato estuviese pendiente de pago. Si efectuada esta operación **EL LOCATARIO** quedare debiendo alguna suma de dinero a **LA COMPAÑÍA**, deberá pagársela dentro del plazo consagrado en una de la(s) siguiente(s) cuenta(s) de cobro. Si sobra alguna suma de dinero, se destinará así: i) si existen obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL LOCATARIO** podrá aplicarse según el orden de imputación de pagos consagrado en el contrato; o ii) si no existen obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL LOCATARIO**, se le entregarán a éste dichas sumas de dinero. Las sumas que llegare a recibir **EL LOCATARIO** por indemnización de una pérdida parcial, deberán ser destinadas exclusivamente por éste, a la reparación de **EL(LOS) BIEN(ES)**.

PARÁGRAFO TERCERO. RESPONSABILIDAD EN CASO DE OBJECCIÓN O NO PAGO POR LA ASEGURADORA. Si la aseguradora no estuviera obligada a pagar el valor de las pérdidas o daños, u objetare la reclamación, estará a cargo de **EL LOCATARIO** la reposición o reparación de **EL(LOS) BIEN(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de requerirse un proceso de importación, bajo los términos de negociación (Inconterms), en los cuales **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** es(son) responsable(s) de contratar la póliza de transporte, **EL LOCATARIO** deberá presentar a **LA COMPAÑÍA** dicha póliza cuya beneficiaria única es **LA COMPAÑÍA**.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso que **EL(LOS) BIEN(ES)** objeto del proceso de importación se asegure(n) en la póliza colectiva de transporte de **LA COMPAÑÍA**, se le hará entrega a **EL LOCATARIO**, para su conocimiento, de la copia del clausulado de la póliza mencionada.

19. CAUSALES GENERALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato terminará por cualquiera de las siguientes causas:

- A. Por vencimiento del término máximo establecido en la etapa de anticipos o el de duración del contrato.
- B. Por mutuo acuerdo entre las partes.

20. CAUSALES DE TERMINACIÓN UNILATERAL POR JUSTA CAUSA POR PARTE DE LA COMPAÑÍA. **LA COMPAÑÍA** podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial, y exigir la devolución de **EL(LOS) BIEN(ES)**, así como las demás prestaciones a que hubiese lugar, incluyendo pero sin limitarse a, las sumas establecidas como consecuencia del incumplimiento del contrato, en cualquiera de las siguientes situaciones:

- A. Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato,

- B. Por incumplimiento de **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** en la etapa de anticipos.
- C. Por el no pago oportuno del canon por un (1) período o más.
- D. Por vencimiento del término establecido para la etapa de anticipos.
- E. Cuando **EL(LOS) BIEN(ES)** sea(n) afectado(s) por la acción de un tercero o por cualquier acción judicial o medida(s) cautelar(es) ajena(s) a **LA COMPAÑÍA** y/o por embargo de la opción de compra.
- F. La disolución o liquidación, o la muerte, de **EL LOCATARIO**, sin perjuicio de la solidaridad pactada en el presente contrato.
- G. Cuando existiendo entre las partes varios contratos vigentes, **EL LOCATARIO** se encuentre en mora de cumplir al menos una de las obligaciones derivadas de uno o algunos de los contratos, o cualquiera otra obligación pendiente a favor de **LA COMPAÑÍA**.
- H. Si se presenta variación negativa o deterioro material en la situación financiera, jurídica o comercial de **EL LOCATARIO**, en la(s) garantía(s) otorgada(s) o en el esquema fiduciario de propiedad o administración de **EL(LOS) BIEN(ES)**, con respecto a aquellos sobre las cuales fue aprobada la operación, de manera tal que afecte la capacidad de pago de **EL LOCATARIO** durante la etapa de anticipos o la vigencia del contrato.
- I. En caso que **EL LOCATARIO** llegare a ser: (i) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con dichas actividades, sin que se limite a éstas (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos.

De igual forma se podrá dar por terminado si: (i) Antes de realizarse el pago a **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)**, este(os) llegare(n) a encontrarse en cualquiera de los eventos descritos en el párrafo anterior o, (ii) **EL(LOS) PROVEEDOR(ES)** solicite(n) el pago en cualquiera de las jurisdicciones restringidas por la OFAC.

PARAGRAFO: en los eventos anteriores se deberá enviar una comunicación informando esta situación.

21. CAUSALES DE TERMINACIÓN UNILATERAL CON JUSTA CAUSA POR PARTE DE EL LOCATARIO. EL LOCATARIO podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, en los siguientes eventos:

- A. Por el incumplimiento de alguna de las obligaciones a cargo de LA COMPAÑÍA que hayan causado daño o perjuicio demostrado a EL LOCATARIO.
- B. Por solicitud del cliente en los términos de la Ley 1555 de 2012 o sus modificaciones por la cual se regulan los pagos anticipados.

22. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PLAZO DEL CONTRATO: Una vez iniciado el plazo, si EL LOCATARIO decide hacer un prepago total del contrato, éste podrá elegir entre:

A. **EJERCER LA OPCIÓN DE COMPRA.** En este caso, EL LOCATARIO deberá pagar el saldo a capital incluyendo el valor de la opción de compra, más los intereses causados pendientes de pago a la fecha de la terminación anticipada, liquidados a la tasa indicada en el Anexo de iniciación del plazo. Para el ejercicio anticipado de esta facultad se dará aplicación al procedimiento para la(las) transferencia(s) de la propiedad de EL(LOS) BIEN(ES).

B. **NO EJERCER LA OPCIÓN DE COMPRA.** En este caso, EL LOCATARIO deberá pagar el saldo a capital, menos el valor de la opción de compra, más los intereses causados pendientes de pago a la fecha de la terminación anticipada, liquidados a la tasa indicada en el Anexo de iniciación del plazo. Lo anterior no libera a EL LOCATARIO de restituir EL (LOS) BIEN(ES) conforme a lo estipulado en este contrato.

PARÁGRAFO: Las opciones mencionadas podrán efectuarse, siempre y cuando, EL LOCATARIO se encuentre a paz y salvo por todo concepto con LA COMPAÑÍA y sin perjuicio de la sanción por prepago a que hubiere lugar de acuerdo a lo estipulado en este contrato y en la Ley.

23. EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA. EL LOCATARIO comunicará por escrito a LA COMPAÑÍA mínimo con treinta (30) días calendario, de antelación a la fecha pactada para el pago de la opción de compra, su intención de no ejercerla. De lo contrario, se entenderá que hará uso de su derecho pagando el valor de contado, en la fecha pactada, la suma definida como valor de la opción de compra. Para el ejercicio de esta facultad será necesario que EL LOCATARIO se encuentre a paz y salvo por todo concepto con LA COMPAÑÍA.

En el evento que la tradición de EL(LOS) BIEN(ES) requiera cumplir con una solemnidad, las partes realizarán las diligencias necesarias para legalizar la transferencia de la propiedad de EL(LOS) BIEN(ES), para lo cual, EL LOCATARIO, dentro de los treinta (30) días calendario, siguientes a la fecha establecida para el pago de la opción de compra, suministrará a LA COMPAÑÍA los documentos

requeridos para el efecto. Una vez aportada esta documentación LA COMPAÑÍA le indicará el lugar y fecha en la cual debe comparecer para efectuar dichos trámites.

24. OPCIÓN IRREVOCABLE DE COMPRA: Para propósitos tributarios, las partes se comprometen a una opción irrevocable de compra.

25. RESTITUCIÓN. Terminado, resuelto o resciliado el contrato por cualquier motivo, excepto en el evento que EL LOCATARIO ejerza la opción de compra, éste restituirá a LA COMPAÑÍA, EL(LOS) BIEN(ES) en el mismo estado en el cual lo(s) recibió y en condiciones óptimas de funcionamiento que no impliquen intervenciones de cualquier tipo, salvo el desgaste natural por el uso y goce legítimos. La restitución se hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la terminación, resciliación o resolución, en el sitio indicado por LA COMPAÑÍA y todos los gastos asociados a esta restitución deberán ser asumidos por EL LOCATARIO.

26. EFECTOS POR EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. Las partes de común acuerdo establecen que en caso de incumplimiento, EL LOCATARIO pagará a LA COMPAÑÍA, lo siguiente:

A. Un interés moratorio equivalente a la tasa máxima legal, por el no pago oportuno del canon, la opción de compra o de cualquier otra suma de dinero a cargo de EL LOCATARIO. Las partes convienen que por el pago del interés moratorio no se entiende extinguida la obligación de pago por los conceptos mencionados, pues dicho interés se genera por el sólo retardo. La tolerancia de LA COMPAÑÍA a recibir dichos pagos no implica su prórroga, ni la condonación del retardo, sin perjuicio, de que por el mismo hecho pueda dar por terminado el contrato.

B. En caso que LA COMPAÑÍA termine el presente contrato por justa causa, según lo pactado por las partes, EL LOCATARIO, adicional a los intereses moratorios, pagará a LA COMPAÑÍA los cánones vencidos y no pagados y a título de pena, una suma equivalente a traer a valor presente los cánones no causados, descontados a la tasa básica de referencia definida en el presente contrato más el uno por ciento (1%).

27. CESIÓN DE DERECHOS O DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL. EL LOCATARIO sólo podrá ceder este contrato o los derechos económicos derivados del mismo, con la aceptación previa y por escrito de LA COMPAÑÍA.

EL LOCATARIO acepta la cesión, transferencia, o endoso que LA COMPAÑÍA, en desarrollo de procesos de titularización realice del contrato de leasing, de los flujos derivados del mismo, de las garantías que respaldan el cumplimiento de las obligaciones de EL LOCATARIO bajo dicho contrato, de los bienes que constituyen su objeto y de las pólizas de seguro que los amparen.

28. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. EL LOCATARIO tendrá la facultad de acudir ante el Defensor del Consumidor Financiero con la finalidad de que sus quejas y reclamos sean atendidos en forma gratuita. El procedimiento para la presentación de tales solicitudes se encuentra publicado en la página web: www.leasingbanco.com.

29. RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS. EL LOCATARIO renuncia a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por él asumidas en virtud del presente contrato.

30. MÉRITO EJECUTIVO. Las partes reconocen y aceptan que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que de él se derivan y podrá acudir a la jurisdicción ordinaria. Para tal efecto **LA COMPAÑÍA** podrá utilizar el contrato y/o el pagaré que tenga o llegare a tener a su favor.

31. LLAMAMIENTO EN GARANTÍA: LA COMPAÑÍA, notificada del auto admisorio de una demanda iniciada por terceros con el propósito de cobrar perjuicios, ocasionados por o con **EL(LOS) BIEN(ES)**, podrá llamar en garantía a **EL LOCATARIO** según lo establecen las normas que regulen la materia.

32. DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Forma parte integrante de este contrato la Parte I Condiciones Generales, Parte II Datos Generales, el pagaré, los poderes otorgados por y a **LA COMPAÑÍA**, los anexos y demás documentos que se generen durante el contrato.

33. MODIFICACIONES A LAS CONDICIONES DEL CONTRATO. Las modificaciones al presente contrato se podrán realizar a través de un otrosí suscrito por las partes o a través de una comunicación enviada por **EL LOCATARIO** y podrá ser aceptada por escrito por **LA COMPAÑÍA**.

34. AUTORIZACIÓN. EL LOCATARIO concede a **LA COMPAÑÍA** el derecho o la facultad de informar, registrar y mantener actualizados en las bases y/o sistemas integrales de datos de las entidades públicas y/o privadas los datos relativos a el (los) bien(es) objeto del presente contrato, así como a la información de **EL LOCATARIO** que esté relacionada con dicho contrato, todo ello con el fin de reflejar la guarda material y jurídica de el(los) bien(es).

35. SARLAFT. EL LOCATARIO se obliga a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o

aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades.

36. ANTICORRUPCIÓN: EL LOCATARIO se obliga a: (i) Cumplir la normatividad en materia de Anticorrupción (ii) No ofrecer o pagar ningún tipo de soborno a favor de servidor público o funcionario de cualquier Estado, (iii) A mantener informada a **LA COMPAÑÍA** sobre cualquier situación que pueda denotar un hecho posible o consumado de violación a los derechos, contra la administración pública.

37. FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Será la señalada en la Parte II Datos Generales.

EL LOCATARIO declara que conoce la normatividad que regula el presente contrato, incluyendo, pero sin limitarse al tratamiento contable y fiscal que él debe dar al mismo.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210316499740709825

Nro Matrícula: 300-366043

Pagina 1 TURNO: 2021-300-1-58398

Impreso el 16 de Marzo de 2021 a las 11:37:06 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 20-06-2013 RADICACIÓN: 2013-300-6-22810 CON: ESCRITURA DE: 07-06-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 404 TORRE 4. CON AREA DE PRIVADA CONSTRUIDA 83.92 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1406, 2013/06/07, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

SEGÚN ESCRITURA 3345 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD 0,1749%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

FENIX CONSTRUCCIONES S.A. ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO,OBJETO DEL DESENGLOBE, ASI: MEDIANTE ESCRITURA 2127 DE 17-07-2012 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23-07-2012. ---- FENIX CONSTRUCCIONES S.A. EFECTUO DESENGLOBE, SEGÚN ESCRITURA 3492 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DE 2012. ---- FENIX CONSTRUCCIONES S.A. EFECTUO ENGLOBE.-----ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES (3) LOTES QUE FENIX CONSTRUCCIONES S,A, LOS ADQUIRIO ASI: PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-57315: POR COMPRA A VELANDIA DE GOMEZ MARIA EUGENIA, GOMEZ GOMEZ LUIS ALFONSO, SEGÚN LA ESCRITUA 4886 DE 22-10-2010 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-10-2010.-----VELANDIA DE GOMEZ MARIA EUGENIA, GOMEZ GOMEZ LUIS ALFONSO, LO ADQUIRIERON POR COMPRA A, GONZALEZ DE RUBIO OLGA, GONZALEZ ZULOAGA LUZ STELLA, GONZALEZ DE REY YOLANDA, GONZALEZ DE QUINTERO ELSA, SEGÚN LA ESCRITURA 4169 DE 03-12-1980 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 10-12-1980.-----LIMITACION DE DOMINIO: CONSTITUCION SERVIPASIVA D AGUAS NEGRAS Y TRANSITO, SEGÚN LA ESCRITURA 2985 DE 30-07-1993 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-08-1993.-----Y POR LA ESCRITURA 5938 DE 27-11-2007 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, SE EFECTUO APOORTE DE SERVIDUMBRE Y ALCANTARILLADOO, REGISTRADA EL 29-12-2009, Y ACLARADA POR LA ESCRITURA 4893 DE 23-09-2008 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-12-2009.-----SEGUNDO LOTE CON MATRICULA 300-192929, LO ADQUIRIO POR COMPRA A COOPERATIVA DE TANSPOARTADORES DEL SUR, SIGLA-COTRASUR, SEGÚN LA ESCRITURA 2392 DE 02-08-2010 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-08-2010.-----GRAVAMEN: INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION RESOLUCION 0325 DE 2010, REGISTRADA EL 09-08-2010.-----Y CANCELADA MEDIANTE EL OFICIO 01610 DE 13-08-2010 AREA METROPOLITANA DE BUARAMANGA, REGISTRADA EL 17-08-2010.-----GRAVAMEN: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, DE LA COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DELL SUR (COTRASUR), A FAVOR DE BANCO SUDAMERIS COLOMBIA, SEGÚN LA ESCRITUA 0532 DE 23-03-2004 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24-03-2004.-----Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 0439 DE 02-03-2010 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-03-2010.-----SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS ACTIVA, SEGÚN LA ESCRITURA 2855 DE 17-08-1995 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-11-1995.-----GRAVAMEN: HIPOTECA ABIERTA, DE COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DEL SUR COTRASUR, A FAVOR DE CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL COPCENTAL LTDA.-----Y CANCELADA POR LA ESCRITUAR 0742 DE 13-06-2002 DE LA NTOARIA DE FLORIDABLOANCA, REISTRADA EL 26-06-2002.-----SEGUN LA ESCRITURA 3791 DE 07-07-1992 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DEL SUR COTARSUR, EFECTUO ENGLOBE.-----ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE CUATRO LOTES, QUE COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DEL SUR LTDA. COTRASUR, ADQUIRIO ASI: UNO, POR COMPRA QUE HIZO A LEAL LUIS EDUARDO, MEDIANTE ESCRITURA N. 3784 DE 30-09-91 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O. OTRO, POR COMPRA A LEAL LUIS EDMUNDO, MEDIANTE ESCRITURA N. 4579 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1989, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE OCTUBRE DE 1989. OTRO, POR COMPRA A MARTINEZ DELGADO ISIDORO, MEDIANTE ESCRITURA 3496 DE 25-09-89 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-10-89. -----TERCER LOTE CON MATRICULA 300-183783: POR COMPRA A VELANDIA DE GOMEZ MARIA EUGENIA, GOMEZ GOMEZ LUIS ALFONSO, SEGÚN LA ESCRITUA 4886 DE 22-10-2010 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-10-2010.-----VELANDIA DE GOMEZ MARIA EUGENIA, GOMEZ GOMEZ LUIS ALFONSO, LO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210316499740709825

Nro Matrícula: 300-366043

Pagina 2 TURNO: 2021-300-1-58398

Impreso el 16 de Marzo de 2021 a las 11:37:06 AM

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

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

ADQUIRIERON POR COMPRA A, LEAL LUIS EDMUNDO, SEGÚN LA ESCRITURA 2531 DE 12-08-1991 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-08-1991.----SEGUN ESCRITURA 2855 DE 17-08-1995, DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-11-1995, SE CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVAS A, COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DEL SUR ¿COTRASUR¿.---GRAVAMEN: INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION: RESOLUCION 0325 0325 DE 03-05-2010 AL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.-----Y CANCELADA POR EL OFICIO 2844 DE 20-10-2010 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-10-2010.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 200 # 12-528 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT - ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 404 TORRE 4.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 359926

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-05-2011 Radicación: 2011-300-6-21371

Doc: ESCRITURA 2106 DEL 10-05-2011 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA

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

DE: FENIX CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8002229370

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-06-2013 Radicación: 2013-300-6-22810

Doc: ESCRITURA 1406 DEL 07-06-2013 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 3492 DEL 13-11-2012.

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

A: FENIX CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8002229370 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-11-2013 Radicación: 2013-300-6-47687

Doc: ESCRITURA 3058 DEL 27-11-2013 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$4,451,520

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA ABIERTA- ESCRITURA 2106 DE 10-05-2011

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FENIX CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8002229370

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-11-2013 Radicación: 2013-300-6-47687



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210316499740709825

Nro Matrícula: 300-366043

Pagina 4 TURNO: 2021-300-1-58398

Impreso el 16 de Marzo de 2021 a las 11:37:06 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-300-1-58398

FECHA: 16-03-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210316413540709824

Nro Matrícula: 300-360636

Pagina 1 TURNO: 2021-300-1-58397

Impreso el 16 de Marzo de 2021 a las 11:37:06 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 26-11-2012 RADICACIÓN: 2012-300-6-46527 CON: ESCRITURA DE: 13-11-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 344 CON AREA DE PRIVADA:12.56 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3492, 2012/11/13, NOTARIA PRIMERA BUCARAMANGA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

----- SEGÚN ESCRITURA 3345 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD 0,0079%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

FENIX CONSTRUCCIONES S.A., ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA , ¿EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA I¿ TORRES 1 Y 2 ASI: MEDIANTE ESCRITURA 3492 DE 13-11-2012, DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, FENIX CONSTRUCCIONES S.A., EFECTUO DESENGLOBE.-----FENIX CONSTRUCCIONES S.A. ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO,OBJETO DEL DESENGLOBE, ASI: MEDIANTE ESCRITURA 2127 DE 17-07-2012 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23-07-2012, FENIX CONSTRUCCIONES S.A. EFECTUO ENGLOBE.-----ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES (3) LOTES QUE FENIX CONSTRUCCIONES S,A, LOS ADQUIRIO ASI: PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-57315: POR COMPRA A VELANDIA DE GOMEZ MARIA EUGENIA, GOMEZ GOMEZ LUIS ALFONSO, SEGÚN LA ESCRITUA 4886 DE 22-10-2010 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-10-2010.-----VELANDIA DE GOMEZ MARIA EUGENIA, GOMEZ GOMEZ LUIS ALFONSO, LO ADQUIRIERON POR COMPRA A, GONZALEZ DE RUBIO OLGA, GONZALEZ ZULOAGA LUZ STELLA, GONZALEZ DE REY YOLANDA, GONZALEZ DE QUINTERO ELSA, SEGÚN LA ESCRITURA 4169 DE 03-12-1980 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA,REGISTRADA EL 10-12-1980.-----LIMITACION DE DOMINIO: CONSTITUCION SERVIPASIVA D AGUAS NEGRAS Y TRANSITO, SEGÚN LA ESCRITURA 2985 DE 30-07-1993 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 19-08-1993.-----Y POR LA ESCRITURA 5938 DE 27-11-2007 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, SE EFECTUO APOORTE DE SERVIDUMBRE Y ALCANTARILLADO, REGISTRADA EL 29-12-2009, Y ACLARADA POR LA ESCRITURA 4893 DE 23-09-2008 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-12-2009.-----SEGUNDO LOTE CON MATRICULA 300-192929, LO ADQUIRIO POR COMPRA A COOPERATIVA DE TANSPORTADORES DEL SUR, SIGLA-COTRASUR, SEGÚN LA ESCRITURA 2392 DE 02-08-2010 DE LA NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-08-2010.-----GRAVAMEN: INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION RESOLUCION 0325 DE 2010, REGISTRADA EL 09-08-2010.-----Y CANCELADA MEDIANTE EL OFICIO 01610 DE 13-08-2010 AREA METROPOLITANA DE BUARAMANGA, REGISTRADA EL 17-08-2010.-----GRAVAMEN: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, DE LA COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DELL SUR (COTRASUR), A FAVOR DE BANCO SUDAMERIS COLOMBIA, SEGÚN LA ESCRITUA 0532 DE 23-03-2004 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24-03-2004.-----Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 0439 DE 02-03-2010 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-03-2010.-----SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS ACTIVA, SEGÚN LA ESCRITURA 2855 DE 17-08-1995 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-11-1995.-----GRAVAMEN: HIPOTECA ABIERTA, DE COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DEL SUR COTRASUR, A FAVOR DE CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL COPCENTAL LTDA.-----Y CANCELADA POR LA ESCRITUAR 0742 DE 13-06-2002 DE LA NTOARIA DE FLORIDABLOANCA, REISTRADA EL 26-06-2002.-----SEGUN LA ESCRITURA 3791 DE 07-07-1992 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DEL SUR COTARSUR, EFECTUO ENGLOBE.-----ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE CUATRO LOTES, QUE COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DEL SUR LTDA. COTRASUR, ADQUIRIO ASI: UNO, POR COMPRA QUE HIZO A LEAL LUIS EDUARDO, MEDIANTE ESCRITURA N. 3784 DE 30-09-91 DE LA NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE OCTUBRE DEL MISMO AIO. OTRO, POR COMPRA A LEAL LUIS EDMUNDO, MEDIANTE ESCRITURA N. 4579 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1989, DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE OCTUBRE DE 1989. OTRO, POR COMPRA A MARTINEZ DELGADO ISIDORO, MEDIANTE ESCRITURA 3496 DE 25-09-89 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 13-10-89. -----TERCER LOTE CON MATRICULA 300-183783: POR COMPRA A VELANDIA DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210316413540709824

Nro Matrícula: 300-360636

Pagina 2 TURNO: 2021-300-1-58397

Impreso el 16 de Marzo de 2021 a las 11:37:06 AM

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

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

GOMEZ MARIA EUGENIA, GOMEZ GOMEZ LUIS ALFONSO, SEGÚN LA ESCRITUA 4886 DE 22-10-2010 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26-10-2010.-----VELANDIA DE GOMEZ MARIA EUGENIA, GOMEZ GOMEZ LUIS ALFONSO, LO ADQUIRIERON POR COMPRA A, LEAL LUIS EDMUNDO, SEGÚN LA ESCRITUA 2531 DE 12-08-1991 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-08-1991.-----SEGUN ESCRITUA 2855 DE 17-08-1995, DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 01-11-1995, SE CONSTITUYO SERVIDUMBRE DE AGUS NEGRAS PASIVAS A, COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DEL SUR ¿COTRASUR¿.-----GRAVAMEN: INENNAJENABILIDAD POR VALORIZACION: RESOLUCION 0325 0325 DE 03-05-2010 AL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.-----Y CANCELADA POR EL OFICIO 2844 DE 20-10-2010 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-10-2010.-----

SEGÚN ESCRITURA 3345 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD 0,0081%.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 200 # 12-528 EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA I BARRIO VALLE DE RIO FRIO PARQUEADERO 344

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

300 - 359925

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-05-2011 Radicación: 2011-300-6-21371

Doc: ESCRITURA 2106 DEL 10-05-2011 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA

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

DE: FENIX CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8002229370

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-11-2012 Radicación: 2012-300-6-46527

Doc: ESCRITURA 3492 DEL 13-11-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675/2001

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

A: FENIX CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8002229370 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-06-2013 Radicación: 2013-300-6-22810

Doc: ESCRITURA 1406 DEL 07-06-2013 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 3492 DE 13-11-2012. ETAPA II.

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

A: FENIX CONSTRUCCIONES S.A.

NIT# 8002229370

* * *

Bucaramanga, 2 de agosto de 2021

Señores

BANCOLOMBIA - LEASING HABITACIONAL

REFERENCIA:

**DERECHO DE PETICION
LEASING HABITACIONAL No 159039**

WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ Mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.170.002, por medio del presente escrito solicito información sobre la AUTORIZACION dada por la entidad **BANCOLOMBIA LEASING**, a la señora **BLANCA LUZ URREGO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.351.225, para la cesión del contrato de **LEASING HABITACIONAL No 159039**, del inmueble ubicado en la calle 200 No 12-528 de Floridablanca con numero de matricula 300-36036.

En razón al contrato jurídico entre **BLANCA LUZ URREGO** y **WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ**, de promesa de compraventa del inmueble que se anexa, conforme a lo establecido en el

"DECRETO 1787 DE 2004 – Artículo 4°. Reglas del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. Las operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar se sujetarán a las siguientes reglas:

*g) El locatario podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual solo producirá efectos hasta tanto sea **ACEPTADA** por la entidad autorizada;"*

PETICION:

Bajo los delineamiento constitucionales de la Art 29 CN; se ruega

PRIMERO: INFORMAR si la señora **BLANCA LUZ URREGO** identificada con la cédula de ciudadanía número 60.351.225, en su calidad de LOCATARIA, solicito la autorizacion a **BANCOLOMBIA leasing**, para realizar el contrato de promesa de compraventa suscrito el 06 de mayo de 2015 en la Notaria Única del Circulo de Girón.

SEGUNDO: En caso de existir esta solicitud por parte de la señora **BLANCA LUZ URREGO**, solicito se me remita la **ACEPTACION** por parte de **BANCOLOMBIA**, para la realización del contrato de compraventa

Y en todo caso, que tramites se han adelantado por parte de la señora **URREGO** para la concesión de la autorizacion de cesión

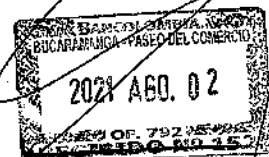
Anexo el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble entra **BLANCA LUZ URREGO** y **WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ** en fecha 06 de mayo de 2015

NOTIFICACIONES

CRA 14 NO 35-26 OF 302 EDIFICIO GARCIA ROVIRA, correo electronico:
lplbuc@hotmail.com

Cordialmente

WILLIAM JOSÉ CASTRO FLÓREZ
CC No 88.170.002



Medellín, 3 de agosto de 2021

Señor
William José Castro Flórez
lplbuc@hotmail.com

Saludos,

Tenemos el gusto de atender a su derecho de petición con número de radicado 3000101688, en el cual nos solicita informarle si la señora BLANCA LUZ URREGO realizó la solicitud de autorización para realizar el contrato de promesa de compraventa de su Leasing Habitacional. Nos permito comunicarle que es improcedente su solicitud, en virtud de la Reserva Bancaria que le asiste a las entidades financieras.

Lo anterior se fundamenta en el art. 15 de la Constitución Política, en el cual se desarrolla el derecho fundamental a la intimidad personal y la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, según la cual: “Se entiende por reserva bancaria el deber que tienen los funcionarios de las entidades financieras y aseguradoras, de guardar reserva y discreción sobre los datos de sus clientes o sobre aquellos relacionados con la situación propia de la compañía, que conozcan en desarrollo de su profesión u oficio”.

Por su parte, es importante aclarar que la información sometida a reserva solo podrá revelarse cuando:

- La solicite el dueño de la misma.
- Se confiera poder a un tercero para solicitarla, debidamente otorgado con reconocimiento de contenido y firma ante notario público.
- Medie una orden de autoridad competente en ejercicio de sus funciones.

Teniendo en cuenta que para el caso concreto no se cumple ninguno de los requisitos mencionados, no es viable entregar la información solicitada por usted.

Espero en esta forma haber dado claridad sobre el particular y estamos dispuestos a brindar cualquier información adicional que se requiera.

Para nosotros es un gusto poder contar con su confianza al hacer uso de nuestros servicios, esperamos haberle brindado una atención y el servicio que ustedes se merecen.

Atentamente,

Equipo Bancolombia

Bancolombia
NIT. 890.903.938-8

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 02-09-2015 14:00

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 003 Sec: 1309

Valor Tot: \$ 2,675,400.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 2,675,400.00

Pagador: 6035122570

Ref: 60351225

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 7246387

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena S.A.

Bancolombia
NIT. 890.903.938-8

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 26-11-2015 09:43

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 796 - GIRÓN

Ciud: GIRON

Caj: 001 Sec: 458

Valor Tot: \$ 1,337,700.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,337,700.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 7719863

6035122570

1.337.700

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena S.A.

REGISTRO DE OPERACIÓN

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 05-01-2016 13:36 Conto: 0

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 796 - GIRÓN

Ciud: GIRÓN

Caj: 002 Sec: 1704

Valor Tot: \$ 1,337,700.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,337,700.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

No. 024109125

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena S.A.

REGISTRO DE OPERACIÓN

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 18-01-2016 10:34 Conto: 0

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 534 Sec: 856

Valor Tot: \$ 1,337,700.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,337,700.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

No. 028096435

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000

na S.A.

BANCOLOMBIA
RECAUDO Fecha: 15-02-2016 08:18 Costo: 0.00 No. 020.64933
Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.
Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA
Ciud: BUCARAMANGA
Caj: 003 Sec: 1264
Valor Tot: \$ 1,337,700.00xxxx
Forma de Pago Efec: \$ 1,337,700.00
Pagador: 6761206
Ref: 60351225

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

BANCOLOMBIA
RECAUDO Fecha: 03-03-2016 09:58 Costo: 0.00 No. 02099279
Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.
Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA
Ciud: BUCARAMANGA
Caj: 005 Sec: 756
Valor Tot: \$ 1,350,000.00xxxx
Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00
Pagador: 6035122570
Ref: 60351225

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 07-04-2016 11:20 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 002 Sec: 979

Valor Tot: \$ 1,300,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,300,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

6035122570

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena S.A.

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 05-05-2016 14:38 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 005 Sec: 1680

Valor Tot: \$ 1,320,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,320,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 065860722

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena S.A.

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 060217214

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 21-06-2016 11:51 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 002 Sec: 1990

Valor Tot: \$ 1,350,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena S.A.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 068243563

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 26-07-2016 10:11 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 003 Sec: 739

Valor Tot: \$ 1,337,700.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,337,700.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena S.A.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 22-08-2016 14:32 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 002 Sec: 2281

Valor Tot: \$ 1,350,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

6035122570

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 05-10-2016 14:31 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 004 Sec: 1442

Valor Tot: \$ 1,400,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,400,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Bancolombi
NIT: 890.903.938-8

BANCOLOMBIA

REGISTRO DE OPERACIÓN

RECAUDO Fecha: 02-11-2016 08:34 Costo: 0.00
No. 084498194
Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS
Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA
Ciud: BUCARAMANGA
Caj: 003 Sec: 237
Valor Tot: \$ 2,700,000.00xxxx
Forma de Pago Efec: \$ 2,700,000.00
Pagador: 6761206
Ref: 60351225

Leasing

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena s.a.

Bancolombi
NIT: 890.903.938-8

BANCOLOMBIA

REGISTRO DE OPERACIÓN

RECAUDO Fecha: 02-12-2016 11:30 Costo: 0.00
No. 112024150
Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS
Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA
Ciud: BUCARAMANGA
Caj: 001 Sec: 953
Valor Tot: \$ 1,350,000.00xxxx
Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00✓
Pagador: 6761206
Ref: 60351225

llamar a:

01 8000 912345

Leasing

6035122570

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena s.a.

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 27-01-2017 11:35 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 002 Sec: 749

Valor Tot: \$ 1,350,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

6035122570
Leasing

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena s.a.

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 24-02-2017 14:35 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS

Suc: 796 - GIRÓN

Ciud: GIRÓN

Caj: 007 Sec: 1098

Valor Tot: \$ 1,350,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

1,350.000

Leasing.
6035122570

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena s.a.

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 29-03-2017 11:55 No. 13151109

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 002 Sec: 724

Valor Tot: \$ 1,350,000.00

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

Leasing 6035122570

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena S.A.

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 20-04-2017 13:35 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS No. 1272753E

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 004 Sec: 1222

Valor Tot: \$ 1,350,000.00

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

Leasing Ref: 6035122570

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena S.A.

RECAUDO Fecha: 02-06-2017 11:22 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES No: 16170405

Suc: 796 - GIRÓN

Ciud: GIRON

Caj: 006 Sec: 1157

Valor Tot: \$ 2,700,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 2,700,000.00

Pagador: 6761206

Ref: 60351225

Leasing Ref: 6035122570 \$1'350 000

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena s.a.

RECAUDO Fecha: 19-07-2017 14:31 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES No: 17118398

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/NA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 004 Sec: 1131

Valor Tot: \$ 1,350,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6035122570

Ref: 60351225

Leasing Ref: 6035122570

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

Cadena s.a.

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 10-07-2017 14:28 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS S/A

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 002 Sec: 1119

Valor Tot: \$ 2,000,000.00

Forma de Pago Efec: \$ 2,000,000.00

Pagador: 6035122570

Ref: 6035122

6035122570

Leasing Ref: 6035122570

información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena S.A.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 20-11-2017 11:01 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS S/A

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 001 Sec: 1797

Valor Tot: \$ 1,350,000.00

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6035122570

Ref: 60351225

Leasing Ref: 6035122570

información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena S.A.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4



REGISTRO DE OPERACIÓN

No. 194117831

BANCOLOMBIA

RECAUDO Fecha: 15-12-2017 12:01 Costo: 0.00

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS ✓

Suc: 387 - CENTRAL ABASTOS S/HA

Ciudad: BUCARAMANGA

Caj: 002 Sec: 819

Valor Tot: \$ 1,340,000.00

Forma de Pago Efect: \$ 1,340,000.00 ✓

Pagador: 6035122570

Ref: 60351225

información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4



BANCOLOMBIA

REGISTRO DE OPERACIÓN

RECAUDO Fecha: 04-01-2018 13:33 Costo: 0.00

No. 194264273

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 007 Sec: 1429

Valor Tot: \$ 1,350,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 1,350,000.00

Pagador: 6035122570

Ref: 60351225

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4



BANCOLOMBIA

REGISTRO DE OPERACIÓN

RECAUDO Fecha: 28-02-2018 14:56 Costo: 0.00

No. 20310184

Conv: 1234 - LEASING-CANONES Y EXTRAS

Suc: 287 - CENTRAL ABASTOS B/MA

Ciud: BUCARAMANGA

Caj: 004 Sec: 2061

Valor Tot: \$ 2,700,000.00xxxx

Forma de Pago Efec: \$ 2,700,000.00

Pagador: 60351225

Ref: 60351225

La información contenida en el presente documento
corresponde a la operación ordenada al banco.

Cadena s.a.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536-V4

BANCOLOMBIA

RELACIÓN DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870533110559 FECHA: 30/07/2018 HORA: 11:06:01

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

000000060351225

.00

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870533110559 FECHA: 30/07/2018 HORA: 11:07:48

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT.FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 1,350,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,350,000.00

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☒ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$ 1,350,000

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni reversar el tipo de transacción.

William Costio

Firma

Cédula 88170002

Teléfono 6461206

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

Bancolombia

No **16316819**
REGISTRO DE OPERACIÓN

1 de 1

BANCOLOMBIA

RELACION DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870534115207 FECHA: 03/09/2018 HORA: 11:52:12

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

000000060351225

.00

1 de 1

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870534115207 FECHA: 03/09/2018 HORA: 11:52:43

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT.FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 1,350,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,350,000.00

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☐ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación,
dígale el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba
con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez
registrado la operación,
no es posible corregir
ni revertir el tipo de
transacción.

Cédula

Firma

Teléfono

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la
información contenida en el presente formato corresponde a la
operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

V/2014 8000431-V5

Cadena SA

BANCOLOMBIA

RELACIÓN DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870003124032 FECHA: 02/10/2018 HORA: 12:40:34

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

000000060351225

VLR FACTURA

.00

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870003124032 FECHA: 02/10/2018 HORA: 12:41:08

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT.FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 1,350,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,350,000.00

NRO. FACTURA

000000060351225

VLR FACTURA

1,350,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☐ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$ 1.350.000

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni revertir el tipo de transacción.

William Castro
Firma
Cédula 8800000 Teléfono 1741206

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

V/2014 8000431-V5

leasing
Bancolombia

No **15263817**
REGISTRO DE OPERACIÓN

BANCOLOMBIA

1 de 1

RELACION DE FACTURAS

ID GRUPO: 03030006142322 FECHA: 13/12/2018 HORA: 14:23:22

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

000000060351225

.00

BANCOLOMBIA

1 de 1

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 03030006142322 FECHA: 13/12/2018 HORA: 14:24:11

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT.FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 700,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 700,000.00

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

000000060351225

700,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☐ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$ 700.000 =

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni revertir el tipo de transacción.



Firma

Cédula 98140002

Teléfono 6761206

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

VI/2014 8000431-V5

Cadena sa

1 de 1

BANCOLOMBIA

RELACIÓN DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870002135338 FECHA: 9/01/2019 HORA: 13:53:39

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

000000060351225

.00

1 de 1

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870002135338 FECHA: 9/01/2019 HORA: 13:55:09

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT.FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 1,350,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,350,000.00

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

000000060351225

1,350,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☒ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$ 1.350.000=

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni reversar el tipo de transacción.

William castro
08170002 Firma W. Castro
Cédula Teléfono 6761206

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

Cadena S.A.

BANCOLOMBIA
BANCOLOMBIA
COMPROBANTE DE PAGO
RELACION DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870004133331 FECHA: 18/02/2019 HORA: 13:33:33

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA VLR FACTURA
000000060351225 .00

ID GRUPO: 02870004133659 FECHA: 18/02/2019 HORA: 13:37:47

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT. FACTURAS
: 1

TOTAL EFE: 1,200,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,200,000.00

NRO. FACTURA VLR FACTURA
000000060351225 1,200,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☐ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación,
diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba
con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez
registrado la operación,
no es posible corregir
ni revertir el tipo de
transacción.

[Firma]

Firma

Cédula 88170002 Teléfono 6761706

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la
información contenida en el presente formato corresponde a la
operación ordenada por usted.

Cadena SA



No 17929175

REGISTRO DE OPERACIÓN

BANCOLOMBIA

RELACION DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870001144515 FECHA: 18/03/2019 HORA: 14:45:18

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRQ. FACTURA

000000060351225

VLR FACTURA

.00

1 de 1

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870001144515 FECHA: 18/03/2019 HORA: 14:45:43

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT. FACTURAS

1

TOTAL EFE: 1,300,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,300,000.00

NRQ. FACTURA

000000060351225

VLR FACTURA

1,300,000.00

1 de 1

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:☐ Relación de Facturas ☒ Pago**CLIENTE:** Señale con "X" las facturas y la forma de pago:☒ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si se realiza el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$ 1,300,000

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni reversar el tipo de transacción.

Cédula

8817000

Firma

Teléfono

6761200

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

V/2014 8000431-V5

Cadenas s.a.

Bancolombia

No **18026052**
REGISTRO DE OPERACIÓN

1 de 1

BANCOLOMBIA

RELACIÓN DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870001122451 FECHA: 13/06/2019 HORA: 12:24:53

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

000000060351225

.00

1 de 1

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870001122451 FECHA: 13/06/2019 HORA: 12:25:33

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT.FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 1,200,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,200,000.00

NRO. FACTURA

VLR FACTURA

000000060351225

1,200,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☒ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☐ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, dilicie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$ - 1.200.000

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni revertir el tipo de transacción.

William Cootney
Firma
Cédula 85170002 Teléfono 6761206

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

V/2014 8000431-V5

Cadenasa

1 de 1

BANCOLOMBIA

RELACIÓN DE FACTURAS

ID GRUPO: 03030001095638 FECHA: 2/08/2019 HORA: 09:56:52

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

000000060351225

VLR FACTURA

.00

1 de 1

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 03030001095638 FECHA: 2/08/2019 HORA: 09:57:51

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT.FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 1,250,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,250,000.00

NRO. FACTURA

000000060351225

VLR FACTURA

1,250,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☒ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

V r \$ 1.250.000 -

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni revertir el tipo de transacción.

[Firma]
Firma

Cédula 88176001 Teléfono 6761200

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

VI/2014 8000431-V5

Ccadena s.a.

1 de 1

BANCOLOMBIA

RELACIÓN DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870001110007 FECHA: 9/09/2019 HORA: 11:00:08

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

000000060351225

VLR FACTURA

.00

1 de 1

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870001110007 FECHA: 9/09/2019 HORA: 11:00:37

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT. FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 1,350,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 1,350,000.00

NRO. FACTURA

000000060351225

VLR FACTURA

1,350,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☒ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☒ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$ **1350.000=**

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni revertir el tipo de transacción.

William Cortijo

Firma

Cédula

88170001

Teléfono

6761806

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

VI/2014 8000431-V5

Cadenas S.A.

BANCOLOMBIA

Relación de Facturas

ID GRUPO: 02870002133845 FECHA: 10/10/2019 HORA: 13:38:47

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

VALR FACTURA

0000000000351225

,00

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870002133845 F

10/10/2019 HORA: 13:38

CONVENIO: 0000001234 LEASING

ES Y EXTRAS CANT.FAC

1

TOTAL EPE: 600,000.00

TOTAL CHR: 0.00

TOTAL: 600,000.00

NRO. FACTURA

VALR FACTURA

0000000000351225

600,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☐ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$

600.000=

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni revertir el tipo de transacción.

William Castro
88776002 Firma
Cédula Teléfono 6761206

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

VI/2014 8000431-V5

Cadena SA



No 18165172
REGISTRO DE OPERACIÓN

1 de 1

BANCOLOMBIA

RELACIÓN DE FACTURAS

ID GRUPO: 02870002103207 FECHA: 21/11/2019 HORA: 10:32:08

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS

EMPRESA: LEASING-CANONES Y EXTRAS

NRO. FACTURA

VLN FACTURA

000000060351225

.00

1 de 1

BANCOLOMBIA

COMPROBANTE DE PAGO

ID GRUPO: 02870002103207 FECHA: 21/11/2019 HORA: 10:34:09

CONVENIO: 0000001234 LEASING-CANONES Y EXTRAS CANT. FACTURAS

: 1

TOTAL EFE: 600,000.00

TOTAL CHQ: 0.00

TOTAL: 600,000.00

CAJERO: Seleccionar con "X" a que corresponde el registro:

☐ Relación de Facturas ☐ Pago 600,000.00

CLIENTE: Señale con "X" las facturas y la forma de pago:

☒ Efectivo ☐ Cheque ☐ Mixto

Si va a realizar el pago por un valor diferente al impreso en esta relación, diligencie el valor a cancelar en el campo valor.

Valor \$ 600.000.00

Verifique la información impresa y diligenciada en este formato y suscriba con firma, número de cédula y teléfono, en señal de aceptación.

Acepto que una vez registrado la operación, no es posible corregir ni revertir el tipo de transacción.

Cédula

Firma

Teléfono

Antes de retirarse de esta ventanilla recuerde verificar que la información contenida en el presente formato corresponde a la operación ordenada por usted.

- CLIENTE -

V/2014 8000431-V5

Cadena sa.



Monsalve
Abogados

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso verbal de simulación de ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y MIGUEL JOSÉ NIETO VELÁSQUEZ contra MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO, MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S.

Radicación: 2020 – 00031 – 00

MARIO NOVA BARBOSA, mayor de edad, ciudadano en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.518.242 expedida en la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 239.130 del C. S. de la J., actuando en calidad de gerente y representante legal de la sociedad **MONSALVE ABOGADOS LTDA.**, Nit. 900.018.581-1, apoderado de los demandados MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO, MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S., obrando dentro del término legal, me permito dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

1. A LOS HECHOS

1. *No es cierto.* Mis poderdantes MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA no tuvieron ni tienen relación alguna con las personas que supuestamente cometieron uno o varios delitos en los que supuestamente fueron víctimas ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y su fallecido esposo; la afirmación del demandante en el sentido que mis poderdantes son cómplices de unos delincuentes constituye una calumnia y atenta contra su dignidad y buen nombre.

En la investigación penal que cursa en la Fiscalía General de la Nación, radicación 680016000000201900447, con ocasión de la conducta delictiva de que fueron víctimas ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y MIGUEL NIETO PALLARES ya se estableció quienes fueron los autores, la responsabilidad de cada uno y la forma en que se cometieron las conductas punibles, sin que se estableciera responsabilidad alguna para MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO o MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA.

2. *Es cierto*, así consta en el documento aportado por el demandante.
3. *No es cierto.* MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA celebraron un contrato con personas capaces, no les era posible conocer el historial clínico de Miguel Nieto Pallares por estar sometido a reserva legal y mis poderdantes cancelaron la totalidad del precio acordado.



Monsalve
Abogados

En proceso de nulidad de la compraventa promovido por los aquí demandantes en contra de las demandadas MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y que cursó en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00114, en sentencia de primera instancia se declaró la plena capacidad del vendedor Miguel Nieto Pallares.

4. *Es cierto.* El 27 de enero de 2020, MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA fueron notificadas del proceso que cursa en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2019 – 00371.
5. *No es cierto.* MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA siempre han estado dispuestas a comparecer a los procesos judiciales en que han sido vinculadas por los demandantes. Las razones por las cuales no se celebraron las audiencias solicitadas no son solo atribuibles a las demandadas sino también a la actuación del apoderado de las víctimas y de la misma autoridad judicial, toda vez que solo en una oportunidad se solicitó el aplazamiento, en otra no se celebró porque el apoderado de las víctimas no asistió y, la última, porque mis poderdantes no fueron debidamente citadas.
6. *No es cierto.* El 05 de diciembre de 2019 mediante escritura pública No. 2456 otorgada en la Notaría Novena de Bucaramanga, MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO vendieron a GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S. los inmuebles de matrícula inmobiliaria 300-190890, 300-190891, 300-190887 y 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

El negocio jurídico objeto de duda fue celebrado con la sociedad GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S., cuyas decisiones, independientemente de la calidad en que participó Juan Gonzalo Ángel Restrepo, son adoptadas atendiendo la voluntad social y los propósitos de la sociedad.

7. *Es cierto,* Juan Gonzalo Ángel Restrepo estuvo relacionado con la sociedad GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S. pero no tiene la injerencia o el poder que pretende el demandante para la toma de decisiones por la persona jurídica.
8. *Es cierto,* así consta en la escritura pública No. 2456 otorgada el 05 de diciembre de 2019 en la Notaría Novena de Bucaramanga. La apreciación de irrisorio es una opinión del apoderado de los demandantes y el acuerdo entre las partes obedeció a las condiciones particulares de los inmuebles objeto del negocio jurídico.
9. *No es cierto, así:*
 - 9.1. No es cierto, si la demanda se presentó el 08 de noviembre de 2019 y la compraventa tuvo lugar el 05 de diciembre de 2019, las demandadas solo fueron



Monsalve
Abogados

notificadas del proceso hasta el 27 de enero de 2020, oportunidad en la cual tuvieron conocimiento de los términos del proceso y de la intención de los demandantes de practicar medidas cautelares sobre los bienes objeto del negocio jurídico.

- 9.2.** No es cierto, Juan Gonzalo Ángel Restrepo estuvo relacionado con la sociedad GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S. pero no tiene el control de sus decisiones.
- 9.3.** No es cierto, sobre los inmuebles objeto de compraventa recae la medida cautelar de inscripción de demanda a favor del proceso verbal de nulidad absoluta promovido por ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO, MIGUEL JOSÉ NIETO VELÁSQUEZ, JINETH JOHANA NIETO VELÁSQUEZ y ELIANNY FERNANDA NIETO VELÁSQUEZ en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00114, que actualmente está cursando la segunda instancia en el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga – Sala Civil, la cual permitía la práctica de otras medidas cautelares; además, la enajenación de los inmuebles no impide la cancelación de los registros que inicialmente pretendía el demandante, toda vez que ello depende únicamente de la decisión de una autoridad jurisdiccional, particularmente, el Juez Penal del Circuito con Funciones de Control de Garantías.
- 9.4.** No es cierto, el precio de la compraventa pactado por las partes obedece a la libertad negocial y, especialmente, a la circunstancia que los inmuebles son objeto de un litigio que puede resultar en contra de las vendedoras, estando el comprador sometido a su resultado.

Adicionalmente, para determinar el valor de los inmuebles no se pueden tomar en cuenta las edificaciones del tercer piso que corresponden a bienes comunes de la copropiedad, teniendo en cuenta que se edificaron en un área común como es la cubierta, situación que fue objeto de debate en proceso judicial que cursó en el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Bucaramanga, radicación 2017 – 00432 – 00, y en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, y en el cual se ordenó a la demandada ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO restituir dicha área a la propiedad horizontal; luego, dichas edificaciones no pueden ser tenidas en cuenta para determinar el valor del negocio jurídico.

De otro lado, la construcción de los bienes privados no corresponde a la realidad jurídica de los bienes, debiendo el comprador adelantar todas las gestiones necesarias para su saneamiento y que, por supuesto, tienen costos, los cuales castigan el valor de los mismos. El comprador deberá adelantar diferentes actuaciones ante la asamblea general de copropietarios y las autoridades urbanísticas de Bucaramanga, además de cumplir actuaciones notariales (reforma al reglamento de propiedad horizontal) y registrales para procurar que la construcción real se adecúe al ordenamiento jurídico.



Monsalve
Abogados

- 9.5.** No es cierto, las demandadas recibieron el pago inicial del precio en las condiciones pactadas, como consta en los soportes bancarios que se anexan, y la condición resolutoria refleja el conocimiento de las circunstancias jurídicas del inmueble que impiden obrar dentro de los parámetros ordinarios en los cuales se celebra una compraventa, de tal manera que el comprador solo tendría tranquilidad respecto a sus derechos hasta tanto se cancelara la medida cautelar inscrita sobre los bienes vendidos.
- 9.6.** No es cierto, los términos del negocio jurídico celebrado obedecen a la afectación del inmueble por la medida cautelar del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00114.
- 9.7.** No es cierto, en el giro ordinario de los negocios es normal que los diferentes negocios jurídicos se celebren por medio de apoderados y el representante legal de la empresa, que tiene pleno conocimiento de los términos en que éstos se celebran, faculta a un tercero para hacerlo, mientras se dedica a ejercer las demás funciones propias de su cargo.
- 10.** Es cierto, así consta en la escritura pública No. 2456 otorgada el 05 de diciembre de 2019 en la Notaría Novena de Bucaramanga. La apreciación de irrisorio es una opinión del apoderado de los demandantes y el acuerdo entre las partes obedeció a las condiciones particulares de los inmuebles objeto del negocio jurídico.
- 11.** No es cierto, el acuerdo entre las partes sobre el precio de los inmuebles obedeció a sus condiciones particulares, especialmente a la incertidumbre respecto al resultado de la segunda instancia en el proceso judicial a cuyo favor fueron practicadas las medidas cautelares.

Los inmuebles objeto de la compraventa efectivamente salieron del patrimonio de MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y se encuentran en cabeza de GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S.

La transferencia del derecho de dominio no obsta para que los bienes puedan ser objeto de medidas cautelares dentro de un proceso judicial de carácter civil o penal, toda vez que su práctica obedece a la decisión de una autoridad judicial que, una vez valorados los hechos y las disposiciones jurídicas pertinentes, puede ordenarlas.

- 12.** No es un hecho, es una apreciación del apoderado.

2. A LAS PRETENSIONES

Mis poderdantes manifiestan oponerse a las súplicas de la demanda pues no es cierto, como lo manifiesta en los hechos relatados, que entre los demandados existiera un acuerdo para simular la compraventa celebrada el 05 de diciembre de 2019 mediante escritura pública No.



Monsalve
Abogados

2456 otorgada en la Notaría Novena de Bucaramanga con el propósito de burlar la práctica de medidas cautelares sobre los mismos.

MEDIOS EXCEPTIVOS DE MÉRITO

Con el objeto de enervar las pretensiones de la presente acción, mi poderdante interpone las excepciones de mérito que a continuación se expresan:

I. AUSENCIA DE ANIMUS SIMULANDI

A partir del artículo 1766 del Código Civil, la Corte Suprema de Justicia ha desarrollado la teoría de la simulación de los contratos en el entendido que la voluntad interna de las partes y su manifestación externa no concuerdan, señalando que la simulación "(...) es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo"¹; la hay, por tanto, "(...) cuando se hace conscientemente una declaración inexacta o cuando se hace una convención aparente, cuyos efectos son modificados, suprimidos o descartados por otra convención contemporánea de la primera y destinada a permanecer secreta"², y se caracteriza por "el deliberado concierto de los convencionistas de no modificar sus relaciones jurídicas, cuando menos en la forma hecha pública, pues así haya una manifestación de voluntad, íntimamente no quieren sus efectos, en tanto, persiguen hacer aparecer como realidad lo inexistente o diferente lo exteriorizado, dado que su propósito es no modificar la situación preexistente u ocultar la verdadera figura jurídica alcanzada, encubriéndola con otra."³

En consecuencia, para su configuración "requiere de una declaración de voluntad deliberadamente disconforme con el querer interno de los contratantes y la finalidad de engañar a terceros, mostrándoles un convenio fingido, en tanto no tuvo suceso o lo fue en forma distinta a lo exteriorizado o bajo un móvil diferente al revelado."⁴

Ahora, la Corte Suprema de Justicia diferencia la simulación en dos clases: la **absoluta** que tiene lugar cuando "se estructura la existencia de un pacto que nunca surgió, es decir, lo fingieron sin alterar las situaciones patrimoniales que tenían con anterioridad al acto" y la **relativa** cuando las partes "convienen disfrazar la realidad de un negocio jurídico haciéndolo pasar por otro distinto, o lo que es igual, en esta eventualidad el pacto aparente esconde detrás uno jurídico real, pero distante de aquel".⁵

Finalmente, su finalidad es engañar a los terceros, fingiendo una relación de derecho.

¹ Ob. cit., página 56.

² PLANIOL Y RIPERT. *Tratado práctico de derecho civil francés*, t. 6, número 33.

³ CSJ SC. Sentencia del 12 de febrero de 2020, Mg. Luis Armando Toloza Villabona.

⁴ CSJ SC. Sentencia del 12 de febrero de 2020, Mg. Luis Armando Toloza Villabona.

⁵ CSJ SC. Sentencia del 29 de mayo de 2019, Mg. Octavio Augusto Tejeiro Duque.



Monsalve
Abogados

En el presente caso, el demandante argumenta que la compraventa de los inmuebles de matrícula inmobiliaria 300-190890, 300-190891, 300-190887 y 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga celebrada mediante escritura pública No. 2456 otorgada el 5 de diciembre de 2019 en la Notaría Novena de Bucaramanga fue un negocio jurídico que no existió y que se celebró solo en apariencia con la finalidad de evitar la práctica de medidas cautelares sobre dichos inmuebles, con ocasión del(los) litigio(s) promovido(s) por ELIZABETH VELASQUEZ FORERO Y OTROS contra MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO.

Ahora bien, como se expuso en párrafos anteriores, es un presupuesto esencial de la simulación que la voluntad interna de las partes y su manifestación externa no concuerden, sin embargo, en la compraventa celebrada mediante escritura pública No. 2456 otorgada el 5 de diciembre de 2019 en la Notaría Novena de Bucaramanga sus términos corresponden exactamente a la voluntad de los contratantes, atendiendo a la circunstancia particular que dichos inmuebles son objeto de una medida cautelar por cuenta del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2016 – 00114.

En efecto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1863 del Código Civil, MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO vendieron los inmuebles a GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S. con el pago de parte del precio y la entrega real y material sujetos a plazo y condición, como se expresó en el parágrafo tercero de la cláusula quinta y en la cláusula sexta del contrato, precisamente por el estado de indefinición jurídica de los bienes hasta tanto la autoridad judicial dictara una sentencia ejecutoriada que permitiera levantar la medida cautelar de inscripción de demanda, de manera que el comprador pudiera tener la tranquilidad de no sufrir una afectación patrimonial si el proceso judicial resultara adverso a los intereses de los contratantes, pero con optimismo teniendo en cuenta que ya el Juzgado Séptimo Civil del Circuito había fallado en contra de las demandantes.

Así, no solo porque el pago de parte del precio y la entrega real y material estuvieran sujetos a plazo y condición se puede predicar la simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado entre los demandados, por el contrario, los términos de su celebración buscaban garantizar a ambas partes la satisfacción de sus intereses, para las vendedoras contar con recursos inmediatos y un cliente cierto para los inmuebles, aunque debieran esperar por el precio, y para el comprador hacerse inmediatamente a unos bienes por un excelente precio, sin exponer su patrimonio; así, las vendedoras recibieron \$50.000.000 del comprador, como se pactó en la compraventa celebrada mediante escritura pública No. 2456 otorgada el 5 de diciembre de 2019 en la Notaría Novena de Bucaramanga y el comprador solo afectaría su patrimonio en dicha suma, con la posibilidad de recuperarla y sin el riesgo de perder una cantidad mayor, circunstancias atractivas para ambas partes.

De otro lado, respecto a la intención de engañar a terceros, si las particularísimas condiciones del contrato celebrado pueden ser conocidas por cualquier persona, incluidos los demandantes, ¿cuál es el engaño, si solo con pedir la escritura pública de compraventa se puede advertir el acuerdo de los contratantes?; la razón para engañar a los demandantes, de



Monsalve
Abogados

acuerdo a lo expuesta en la demanda era hacerles creer que ya no eran propietarias de los inmuebles sobre los que recaen medidas cautelares pero entonces ¿para qué, cuando ya contaban con una sentencia a favor que reconocía la legalidad del contrato celebrado con los demandantes ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y MIGUEL ALFONSO NIETO?, ¿por qué si todavía no tenían conocimiento que los demandantes habían promovido otro proceso judicial en el que pretendían hacer efectivas medidas cautelares sobre los mismos inmuebles?, ¿por el proceso penal en el que ya se habían establecido los autores de las conductas delictivas y su actuación de buena fe?

II. BUENA FE DE LOS CONTRATANTES Y FALTA DE PRUEBA DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA SIMULACIÓN

De acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico, los negocios jurídicos entre particulares se fundamentan en el principio de la autonomía de la voluntad privada y, en tal medida, dispone que sus convenciones son de imperativo cumplimiento para ellas al tenor del artículo 1602 del Código Civil.

Así mismo, el artículo 1603 ibídem pregona que los «*contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella*», y, en consecuencia, los «*contratantes*» deben comportarse acorde a los dictados de las leyes, orden público y buenas costumbres durante la preparación, celebración y ejecución del convenio, esto es, sin la intención de defraudar ni engañar a terceros.

Al amparo de dicho postulado, en la acción de simulación corresponde a quien la invoca desvirtuar la presunción de buena fe que ampara el negocio jurídico, poner de manifiesto el contraste entre lo realmente querido por las partes y el negocio jurídico público y las razones para actuar en dicho sentido.

Al respecto, aunque existe libertad probatoria para la demostración de la simulación, el demandante soporta sus probanzas en indicios, así:

1. El tiempo en que se realizó, esto es cuando se pretendía la cancelación de los registros supuestamente fraudulentos en el proceso penal y se había promovido una demanda de nulidad sobre la promesa de compraventa celebrada entre MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y ELIZABETH VELÁSQUEZ ROMERO y MIGUEL NIETO PALLARES sobre los inmuebles objeto del litigio.

Para la fecha en que se realizó el negocio jurídico objeto de controversia, las demandadas tenían plena seguridad que la negociación celebrada entre MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y ELIZABETH VELÁSQUEZ ROMERO y MIGUEL NIETO PALLARES se encontraba amparada por el ordenamiento jurídico, no solo porque ya tenían una sentencia a favor del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00114,



Monsalve
Abogados

respecto a la validez del contrato celebrado sino también porque tenían pleno conocimiento del curso de la investigación penal promovida en la Fiscalía General de la Nación bajo la radicación 680016000000201900447 en la que se habían identificado plenamente quiénes eran los autores de las conductas delictivas de que fueron víctimas ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y MIGUEL NIETO PALLARES, teniendo ellas la condición de terceros de buena fe.

En dicho escenario, actuaron bajo la convicción de su capacidad para disponer de los bienes que habían adquirido legalmente, sin temor al accionar de la Fiscalía General de la Nación respecto a sus bienes, y desconociendo que las demandantes habían promovido otra acción, en razón que solo hasta enero de 2019 fueron notificadas, habiendo realizado la negociación de los inmuebles en las condiciones contenidas en la escritura pública de compraventa No. 2456 otorgada el 5 de diciembre de 2019 en la Notaría Novena de Bucaramanga.

2. La supuesta cercanía y familiaridad del comprador.

El control de la sociedad GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S. por JUAN GONZALO ÁNGEL RESTREPO, cónyuge de MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO, no es más que una especulación del demandante, toda vez que por tratarse de una sociedad por acciones simplificada está sujeta no a la voluntad de una persona sino de los socios que la integran y las decisiones que se adopten obedecen a la voluntad social y la mera descripción en una página de la participación de JUAN GONZALO ÁNGEL RESTREPO no es suficiente para señalar que las decisiones sociales corresponden a su exclusiva voluntad.

3. Evitar el ejercicio de acciones civiles y penales por parte de los demandantes.

Como se expresó anteriormente, para la época de celebración del negocio jurídico que se controvierte, los demandados no tenían conocimiento que contra ellos cursaba una acción civil en la cual se buscaba la práctica de medidas cautelares sobre los mismos bienes, por el contrario, habían resultado vencedores en primera instancia en el proceso de nulidad de la compraventa celebrada con ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y MIGUEL NIETO PALLARES, lo cual les daba cierta tranquilidad sobre su facultad de disponer de los bienes, la misma con la cual contaban con ocasión del proceso penal, teniendo en cuenta que la Fiscalía General de la Nación ya había establecido la autoría del crimen de que fueron víctimas ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y MIGUEL NIETO PALLARES, así como su modus operandi, en el cual no atribuyeron ninguna responsabilidad a MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA.

4. El precio de los bienes.

El precio pactado entre las partes obedeció a las condiciones especiales de los inmuebles vendidos y las necesidades de los demandados; el supuesto precio real de



AUDIENCIA ARTÍCULO 373 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO
ALEGACIONES Y FALLO

(RESUMEN DE AUDIENCIA - ESCUCHAR CD PARA AUDIENCIA COMPLETA)

Fecha	Lunes, veintiséis de agosto de dos mil diecinueve	Inicia	8:30	AM	Termina	03:10	PM
-------	---	--------	------	----	---------	-------	----

RADICACIÓN DEL PROCESO																			
6	8	0	0	1	3	1	0	3	0	0	7	2	0	1	7	0	0	1	1
4	0	1	1	4	0	0													
Departamento	Municipio	Código Juzgado	Especialidad	Consecutivo o Juzgado	Año	Consecutivo	Instancia												

SUJETOS PROCESALES			
Demandante	ELIZABETH VELASQUEZ FORERO	Identificación	27.763.815
	MIGUEL JOSE NIETO PALLARES		1.098.660.352
	ELIANNY FERNANDA NIETO VELASQUEZ y		37.330.583
	JINETH JOHANA NIETO VELASQUEZ		37.864.719
Demandado	MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y	Identificación	37.751.097
	MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA		37.790.470

AUDIENCIA ART. 373 DEL C.G.P.			
CONTROL DE ASISTENCIA			

A la audiencia pública comparece la apoderada de la parte demandante Dra. ANGELICA VECINO ISAZA identificada con C.C. No. 63.483.413 y portadora de la T.P. 192.745 del C. Sup. de la Jud., la Dra. ALBA MARÍA RUEDA VASQUEZ identificada con C.C. No. 63.291.664 y T.P. No. 32.319 del C. Sup de la Jud., en calidad de apoderada judicial de la parte demandada, el Dr. JORGE ORLANDO URBANO MARTINEZ identificado con C.C. No. 79.135.884 y T.P. No. 281.522 del C. Sup de la Jud., apoderado de la demandante Elizabeth Velasquez Forero, y el auxiliar de la justicia señor LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA identificado con C.C. No. 91.010.182.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN			
------------------------	--	--	--

A continuación el perito presenta la aclaración del dictamen pericial. Seguidamente se concede el término de veinte minutos a los apoderados judiciales de las partes para que presenten sus alegaciones de conclusión, comenzando con el apoderado de la parte demandante.

En consecuencia de lo ya sustentado EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PRÓSPERAS las excepciones denominadas “CAPACIDAD DEL VENDEDOR MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES” y “FALTA DE LOS REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE LESIÓN ENORME” planteadas por la parte demandada en la contestación de la DEMANDA PRINCIPAL dentro del proceso declarativo adelantado por MIGUEL JOSE NIETO PALLARES, ELIZABETH VELASQUEZ FORERO, ELIANNY FERNANDA NIETO VELASQUEZ Y JINETH JOHANA NIETO VELASQUEZ contra MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO Y MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA.

SEGUNDO: En consecuencia SE DENIEGAN las pretensiones principales de NULIDAD ABSOLUTA POR FALTA DE CONSENTIMIENTO Y CAPACIDAD DE LA COMPRAVENTA CELEBRADA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NRO. 0867 DE FECHA 02 DE JUNIO DE 2016 DE LA NOTARÍA SEXTA DE BUCARAMANGA, igualmente se niega la pretensión subsidiaria de DECLARACIÓN DE LESIÓN ENORME.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante en la DEMANDA PRINCIPAL, y se fija como agencias en derecho la suma de \$8.895.000,00 a favor de las DEMANDADAS EN LA DEMANDA PRINCIPAL señoras MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO Y MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA, la cuales serán incluidas al momento de liquidar las costas de conformidad al art. 365 del C.G.P.

CUARTO: NEGAR las pretensiones de la DEMANDA DE RECONVENCIÓN propuesta por MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO Y MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA.



QUINTO: DECLARAR PROBADAS la excepción de "IMPROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE" propuestas por la parte demandante, y demandada en reconvencción, y SE NIEGAN las demás excepciones.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN, esto es, a las señoras MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO Y MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA en favor de los DEMANDADOS EN RECONVENCIÓN, MIGUEL JOSE NIETO PALLARES, ELIZABETH VELASQUEZ FORERO, ELIANNY FERNANDA NIETO VELASQUEZ Y JINETH JOHANA NIETO VELASQUEZ, se cuantifican las agencias en derecho la suma de \$3'759.000,00 que serán incluidas al momento de liquidar las costas por secretaría de conformidad con el art. 365 del C.G.P.

SEPTIMO: CANCELAR LA MEDIDA CAUTELAR de inscripción de la demanda en los folios de matrícula de los bienes inmuebles objeto de demanda.

OCTAVO: Se fija como honorarios definitivos para el perito auxiliar de la administración de justicia LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA la suma de TRES (3) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, habiéndose pagados dos salarios, quedando por pagar la suma de UN (1) S.M.L.M.V., esto es, la suma de \$828.116,00, que deberán ser cancelados por las partes en proporciones iguales, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

NOVENO: En su oportunidad archívese este proceso.

Esta decisión se notifica en estrados. Contra ella procede el recurso de apelación. En traslado a las partes para recursos.

El apoderado de la demandante Elizabeth Velásquez Forero, y la apoderada de los demás actores interponen recurso de apelación contra la decisión, y presentan de manera breve los reparos concretos. La parte demandada igualmente interpone recurso de apelación y presenta de manera breve los reparos concretos. Se concede en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto por las partes contra la sentencia. Se ordena enviar el proceso a la Sala Civil Familia del Honorable Tribunal Superior de este Distrito Judicial. Art. 323, num. 1º del C.G.P. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se da por terminada siendo las 03:10 p.m.-del día de hoy 26 de agosto de dos mil diecinueve.

OFELIA DIAZ TORRES
Jueza



AUDIENCIA ARTÍCULO 373 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO
ALEGACIONES Y FALLO

CONTROL DE ASISTENCIA

(RESUMEN DE AUDIENCIA - ESCUCHAR CD PARA AUDIENCIA COMPLETA)

Fecha	Lunes, veintiséis de agosto de dos mil diecinueve	Inicia	8:30	AM	Termina	00:00	AM
-------	---	--------	------	----	---------	-------	----

RADICACIÓN DEL PROCESO																	
6	8	0	0	1	3	1	0	3	0	0	7	2	0	1	7	0	0
Departamento	Municipio	Código Juzgado	Especialidad	Consecutivo Juzgado	Año	Consecutivo	Instancia										

SUJETOS PROCESALES			
Demandante	ELIZABETH VELASQUEZ FORERO	Identificación	27.763.815
	MIGUEL JOSE NIETO PALLARES		1.098.660.352
	ELIANNY FERNANDA NIETO VELASQUEZ y		37.330.583
	JINETH JOHANA NIETO VELASQUEZ		37.864.719
Demandado	MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y	Identificación	37.751.097
	MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA		37.790.470

AUDIENCIA ART. 373 DEL C.G.P.	
CONTROL DE ASISTENCIA	
A la audiencia pública comparece la apoderada de la parte demandante Dra. ANGELICA VECINO ISAZA identificada con C.C. No. 63.483.413 y portadora de la T.P. 192.745 del C. Sup. de la Jud., la Dra. ALBA MARÍA RUEDA VASQUEZ identificada con C.C. No. 63.291.664 y T.P. No. 32.319 del C. Sup. de la Jud., en calidad de apoderada judicial de la parte demandada, el Dr. JORGE ORLANDO URBANO MARTINEZ identificado con C.C. No. 79.135.884 y T.P. No. 281.522 del C. Sup. de la Jud., el auxiliar de la justicia señor LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA identificado con C.C. No. 91.010.182	

Dra. ANGELICA VECINO ISAZA
Apoderada parte demandante

Dr. JORGE ORLANDO URBANO MARTINEZ
Apoderada parte demandante

Dra. ALBA MARÍA RUEDA VASQUEZ
Apoderada parte demandada

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Perito

NELSON SILVA LIZARAZO
Oficial Mayor

SEÑOR (A)		DESDE 2019/09/30 HASTA 2019/12/31			
MARIA PE#UELA CORNEJO		CUENTA DE AHORROS			
KR 40 A 41 24 AP 1301		NUMERO 683-448748-28			
\$\$BUCARAMANGA SANTANDER 006		SUCURSAL LAS PALMAS			
AHO 291					
NOTAS DE INTERES					
SALDO ANTERIOR \$ 40,667,854.26		SALDO PROMEDIO \$ 50,248,359			
TOTAL ABONOS \$ 59,910,846.18		CUENTAS X COBRAR \$.00			
TOTAL CARGOS \$ 33,886,637.34		VALOR INTERESES \$ 12,664.94			
SALDO ACTUAL \$ 66,692,063.10		RETEFUENTE \$.00			
FECHA	DETALLE	SUCURSAL	DCTO	VALOR	SALDO
7/10	ABONO INTERESES AHORROS	CABECERA DEL LLAN		779.89	40,668,634.15
8/10	CONSIGNACION LOCAL EFECTIVO			3,050,000.00	43,718,634.15
8/10	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-542,250.00	43,176,384.15
9/10	ABONO INTERESES AHORROS			236.58	43,176,620.73
10/10	ABONO INTERESES AHORROS			117.19	43,176,737.92
10/10	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-380,000.00	42,796,737.92
10/10	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-20,000.00	42,776,737.92
11/10	ABONO INTERESES AHORROS			117.16	42,776,855.08
11/10	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-12,200.00	42,764,655.08
12/10	ABONO INTERESES AHORROS			116.85	42,764,771.93
12/10	COMPRA EN EDS EXICEN			-114,000.00	42,650,771.93
13/10	ABONO INTERESES AHORROS	CANAL CORRESPONSA		116.58	42,650,888.51
13/10	COMPRA EN LA FLOR DE			-96,000.00	42,554,888.51
14/10	ABONO INTERESES AHORROS			116.54	42,555,005.05
14/10	COMPRA EN INCEGO			-16,100.00	42,538,905.05
15/10	RETIRO CAJERO SUCURSAL PROFE			-600,000.00	41,938,905.05
15/10	RETIRO CORRESPONSAL CB			-136,900.00	41,802,005.05
20/10	ABONO INTERESES AHORROS			687.12	41,802,692.17
21/10	ABONO INTERESES AHORROS			114.09	41,802,806.26
21/10	COMPRA EN BATTUTO SO			-158,000.00	41,644,806.26
22/10	PAGO DE PROV GLOBAL MEDIA			6,000,000.00	47,644,806.26
22/10	ABONO INTERESES AHORROS			130.35	47,644,936.61
22/10	COMPRA EN ZEKKEI	CANAL CORRESPONSA		-63,500.00	47,581,436.61
23/10	ABONO INTERESES AHORROS			127.07	47,581,563.68
23/10	RETIRO CAJERO SUCURSAL PROFE			-600,000.00	46,981,563.68
23/10	RETIRO CAJERO SUCURSAL PROFE			-600,000.00	46,381,563.68
24/10	RETIRO CORRESPONSAL CB			-663,685.00	45,717,878.68
26/10	ABONO INTERESES AHORROS			375.75	45,718,254.43
27/10	COMPRA EN ZEKKEI			-77,000.00	45,641,254.43
30/10	ABONO INTERESES AHORROS			500.16	45,641,754.59
31/10	PAGO DE PROV GLOBAL MEDIA			540,000.00	46,181,754.59
31/10	ABONO INTERESES AHORROS			126.52	46,181,881.11
1/11	PAGO CAJEROS SWISSJUST LATINO A			-531,000.00	45,650,881.11
DJDE JDL=ESP, JDE=FAHC2, END;					
HOJA NO					1

SEÑOR (A)		DESDE 2019/09/30 HASTA 2019/12/31 CUENTA DE AHORROS NUMERO 683-448748-28 AHO 291 SUCURSAL LAS PALMAS			
MARIA PE#UELA CORNEJO KR 40 A 41 24 AP 1301 \$\$BUCARAMANGA SANTANDER 006					
FECHA	DETALLE	SUCURSAL	DCTO	VALOR	SALDO
1/11	RETIRO CAJERO MF LAS PALMAS	CABECERA DEL LLAN		-600,000.00	45,050,881.11
1/11	RETIRO CAJERO MF LAS PALMAS			-600,000.00	44,450,881.11
1/11	COMPRA EN AME			-746,447.00	43,704,434.11
1/11	COMPRA EN EDS EXICEN			-113,000.00	43,591,434.11
2/11	ABONO INTERESES AHORROS			238.84	43,591,672.95
3/11	ABONO INTERESES AHORROS			118.63	43,591,791.58
3/11	COMPRA EN SUSHI MARK			-199,400.00	43,392,391.58
3/11	COMPRA EN EXITO BUCA			-90,458.00	43,301,933.58
4/11	COMPRA EN CHICKEN BO			-79,259.00	43,222,674.58
6/11	ABONO INTERESES AHORROS			355.23	43,223,029.81
7/11	PAGO DE PROV GLOBAL MEDIA			1,200,000.00	44,423,029.81
7/11	ABONO INTERESES AHORROS			121.48	44,423,151.29
7/11	COMPRA EN SUSHI MARK			-81,800.00	44,341,351.29
8/11	COMPRA EN BATTUTO SO			-216,333.00	44,125,018.29
11/11	ABONO INTERESES AHORROS			483.56	44,125,501.85
12/11	CONSIGNACION LOCAL EFECTIVO			3,050,000.00	47,175,501.85
13/11	ABONO INTERESES AHORROS			258.48	47,175,760.33
14/11	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-12,200.00	47,163,560.33
18/11	ABONO INTERESES AHORROS			646.05	47,164,206.38
19/11	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			156,761.00	47,320,967.38
19/11	ABONO INTERESES AHORROS			129.64	47,321,097.02
20/11	PAGO CAJEROS ELECTRIFICADORA D			-473,088.00	46,848,009.02
21/11	ABONO INTERESES AHORROS			256.70	46,848,265.72
22/11	COMPRA EN FERRETERIA			-32,900.00	46,815,365.72
27/11	ABONO INTERESES AHORROS			769.56	46,816,135.28
28/11	ABONO INTERESES AHORROS			126.31	46,816,261.59
28/11	RETIRO CAJERO PARQUE LAS PALM			-600,000.00	46,216,261.59
28/11	COMPRA EN EDS EXICEN			-112,010.00	46,104,251.59
29/11	PAGO CAJEROS SWISSJUST LATINO A			-379,500.00	45,724,751.59
30/11	ABONO INTERESES AHORROS			250.54	45,725,002.13
30/11	COMPRA EN PESCOCENTR			-85,600.00	45,639,402.13
30/11	AJUSTE INTERES AHORROS DB			- .24	45,639,401.89
1/12	COMPRA EN ALKOSTO FL			-111,160.00	45,528,241.89
2/12	ABONO INTERESES AHORROS			249.46	45,528,491.35
3/12	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			115,920.00	45,644,411.35
4/12	ABONO INTERESES AHORROS			250.10	45,644,661.45
5/12	PAGO DE PROV GLOBAL MEDIA			36,675,500.00	82,320,161.45
5/12	4XMIL GRAVAMEN MVTO FINANCIERO	CABECERA DEL LLAN		-36,464.64	82,283,696.81
5/12	RETIRO TARJETA EN SUCURSAL			-21,000,000.00	61,283,696.81
10/12	ABONO INTERESES AHORROS			1,007.40	61,284,704.21
11/12	CONSIGNACION LOCAL EFECTIVO	CABECERA DEL LLAN		3,050,000.00	64,334,704.21
11/12	PAGO DE PROV GLOBAL MEDIA			60,000.00	64,394,704.21
11/12	ABONO INTERESES AHORROS			176.42	64,394,880.63
12/12	ABONO INTERESES AHORROS	CANAL CORRESPONSA		174.73	64,395,055.36
12/12	4XMIL GRAVAMEN MVTO FINANCIERO			-2,450.68	64,392,604.68
12/12	RETIRO CAJERO PARQUE LAS PALM			-600,000.00	63,792,604.68
12/12	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-12,670.00	63,779,934.68
13/12	4XMIL GRAVAMEN MVTO FINANCIERO			-4,640.00	63,775,294.68
13/12	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-1,140,000.00	62,635,294.68
13/12	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-20,000.00	62,615,294.68
17/12	ABONO INTERESES AHORROS			857.72	62,616,152.40
18/12	4XMIL GRAVAMEN MVTO FINANCIERO			-2,282.36	62,613,870.04
18/12	RETIRO CORRESPONSAL CB			-570,590.00	62,043,280.04
19/12	ABONO INTERESES AHORROS			339.96	62,043,620.00
20/12	PAGO DE PROV GLOBAL MEDIA			6,000,000.00	68,043,620.00
20/12	4XMIL GRAVAMEN MVTO FINANCIERO			-5,393.42	68,038,226.58

SEÑOR (A)		DESDE 2019/09/30 HASTA 2019/12/31			
MARIA PE#UELA CORNEJO		CUENTA DE AHORROS			
KR 40 A 41 24 AP 1301		NUMERO 683-448748-28			
\$\$BUCARAMANGA SANTANDER 006		SUCURSAL LAS PALMAS			
AHO		291			
FECHA	DETALLE	SUCURSAL	DCTO	VALOR	SALDO
20/12	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-850,000.00	67,188,226.58
20/12	COMPRA EN IN BOND GE			-132,895.00	67,055,331.58
20/12	COMPRA EN IN BOND GE			-365,461.00	66,689,870.58
31/12	ABONO INTERESES AHORROS			2,192.52	66,692,063.10
	FIN ESTADO DE CUENTA				
DJDE JDL=ESP, JDE=FAHC1, END; HOJA NO 3					

Bancolombia

001 CARABOBO
CALLE 50 N° 51 - 76

Páguese a la orden de

Cheque No.

MH560815

07

CEROOCHOOUNOCINCO

Año	Mes	Día
2019	12	05

\$ 13.324.500,00

MARIA ELVIRA CORNEJO...

La suma de

TRECE MILLONES TRESCIENTOS VEINTI CUATRO MIL QUINIENTOS

PESOS M.L.

MAY 22, 2018

560815 HL05 PAGO NACIONAL
00104V35R37157195160B8115

560815

Firma

Global Media
Telecomunicaciones S.A.

4 000000 0007 0004 3537579 560815

CANJE-13
BIVA
SUCURSAL TRIUNFO
2 05 DIC 2019
DEVUELTO
CAUSAL(ES)
Firma y sello

Maria Elvira Cornejo
Banco BBVA ahorros 3322775.
deposito = Global media Telecomu-
nicaciones SAS NIT=900141130-
tel=4482500 ext 8165

SRA
MARIA ELVIRA CORNEJO DE PENUELA
MARIAECORNEJO@HOTMAIL.COM
BUCARAMANGA SANTANDER-COLOMBIA



91462 60586

Oficina: 0332

BBVA

Creando Oportunidades

Extracto de Cuenta CUENTA DE AHORROS LIBRETON

Brindar bienestar a tu familia es nuestra felicidad. Contrata tu Seguro de Familia Vital en nuestras oficinas BBVA.

Información de la oficina

DANN
DIRECCIÓN: CARRERA 29 45 86
TELÉFONO: 00976437080
PERÍODO DESDE: 01-12-2019 HASTA: 31-12-2019

Información de la cuenta

Número de cuenta 001303320200277516
Fecha de corte 31-12-2019

Resumen de movimientos

	No.	Valor	No.	Valor
SALDO CIERRE MES ANTERIOR		619,219.51		2,616.30
+ ABONOS	4	21,653,500.00	- IVA	0.00
+ INTERESES RECIBIDOS	1	6,299.00	- 4 POR MIL	0.00
- CARGOS	3	7,013,770.00	- RETENCIONES	0.00
			SALDO FINAL	15,262,632.21

Detalles de transacciones

Movi- miento	Fecha operación	Fecha valor	Concepto	Cargos	Abonos	Saldo
100	03-12-2019	03-12-2019	FCOFICINA0332		4,000,000.00	4,619,219.51
101	03-12-2019	03-12-2019	RETIRO VENTANILLA	4,000,000.00		619,219.51
102	05-12-2019	05-12-2019	DEPOSITO CANJE ESTADIO		13,324,500.00	13,943,719.51
103	05-12-2019	05-12-2019	COMISION DEPOSITO NACIONAL ESTADIO	13,770.00		13,929,949.51
104	05-12-2019	05-12-2019	IVA POR CONSIG NAL ESTADIO	2,616.30		13,927,333.21
105	06-12-2019	06-12-2019	DEPOSITO EN EFECTIVO CABECERA DEL LLANO		3,429,000.00	17,356,333.21
106	13-12-2019	13-12-2019	ABONO DEPOSITARIO CUENTAS		900,000.00	18,256,333.21
107	27-12-2019	27-12-2019	RETIRO VENTANILLA	3,000,000.00		15,256,333.21
	30-12-2019	31-12-2019	ABONO INTERESES GANADOS		6,299.00	15,262,632.21

- En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Habeas Data, 1266 de 2008, nos permitimos comunicarte que los datos contenidos en los extractos, que incluyen el monto de la obligación, sus cuotas y fecha de exigibilidad, podrán ser reportados a las Centrales de Información Financiera. Si aparecen cuotas vencidas, pasados veinte (20) días contados a partir del envío de estos datos en los extractos, se generará el reporte negativo sobre incumplimiento ante las Centrales de Información Financiera por el término Legal.
- Tenemos en cuenta tus pagos desde el momento en que los efectúas, pero si los realizas después de la fecha de corte, se reflejan en el próximo estado de cuenta. Puedes consultar el valor de la próxima cuota a pagar, en nuestras oficinas o en la Línea BBVA.
- Si realizas tu pago con cheque, debes girarlo a nombre de BBVA Colombia, NIT 860.003.020-1, colocando al respaldo el número de tu obligación y tus datos personales.
- Puedes consultar los extractos generados, utilizando BBVA móvil, BBVA net, BBVA net cash; por tanto, si no los recibes en email o físico, no estás exento de efectuar el pago en la fecha prevista.
- Para informarte sobre tus créditos, vencimientos, ofertas de nuevos productos y servicios, es importante que mantengas actualizada en BBVA tu dirección electrónica y física, los números telefónicos de contacto, así como la documentación que BBVA requiera.
- Tus pagos oportunos, se constituyen en excelentes referencias crediticias, financieras y/o comerciales, y te evitan costos adicionales por honorarios de cobranza e intereses de mora, que se descontarán de los pagos que efectúes, según el siguiente orden: gastos (incluye los ocasionados por la cobranza prejudicial, extrajudicial y/o judicial), intereses de mora, intereses corrientes y capitales. Los intereses de mora, serán liquidados a la tasa que se encuentre vigente en cada uno de los periodos en que se presente mora.
- Para mayor información sobre la política de cobranza de BBVA, puedes ingresar a www.bbva.com.co, en la sección Información de Interés.
- Contamos con Defensoría del Consumidor Financiero, cuyo Defensor Principal es el Doctor Guillermo Enrique Dajud Fernández, ubicado en la Carrera 9 No. 72 - 21 piso 6 en Bogotá D.C., teléfono: 3438385 y email: defensoria.bbva@bbva.com.co. El horario de atención telefónica: lunes a viernes de 8:30 a.m. a 5:30 p.m., jornada continua.
- Para mayor información sobre el Servicio al Consumidor Financiero de BBVA, atención preferencial al cliente y otras instancias de atención, puedes ingresar a www.bbva.com.co, en la sección Información Corporativa.
- No olvides tener en cuenta las recomendaciones de seguridad para los diferentes canales de atención de BBVA, puedes consultarlas en www.bbva.com.co, en la sección Seguridad.
- Puedes resolver inquietudes adicionales en las Oficinas BBVA o ingresar a www.bbva.com.co o en la Línea BBVA: Bogotá: (1) 4010000, Barranquilla: (5) 3503500, Medellín: (4) 4938300, Cali: (2) 8892020, Bucaramanga: (7) 6304000 o desde el resto del país al 018000912227.
- Comunica cualquier inconformidad con la información incluida en este extracto, a nuestros Revisores Fiscales KPMG S.A.S, email: colombia@kpmg.com.co



Este producto cuenta con Seguro de Depósitos Fogafin. El campo retenciones contiene la sumatoria del total de retenciones practicadas por el Banco por todo concepto.

BBVA Colombia Establecimiento Bancario.

BBVA COLOMBIA
NIT 860.003.020-1

CERTIFICA

Que **MARIA ELVIRA CORNEJO DE PENUELA** identificado(a) con **cedula de ciudadanía número 37.790.470** se encuentra vinculado(a) a nuestra entidad a través de la **Cuenta De Ahorros Libreton No 00130332000200277516** aperturada el **17 de julio de 2017**, cuenta **activa** y que a la fecha ha presentado un manejo conforme a lo establecido contractualmente.

El número de cuenta podrá ser utilizada en nuestros canales como se indica a continuación:

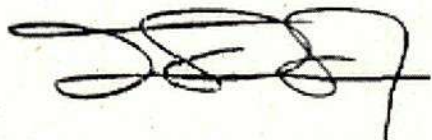
9 dígitos: **332277516**

10 dígitos: **0332277516**

16 dígitos: **0332000200277516**

Recuerde que para pago en nómina a través de Net Cash, el formato a utilizar es de 16 dígitos.

Esta certificación se expide a solicitud del titular el día **25 de agosto de 2020** a las **15:23**, con destino a **A Quien Pueda Interesar**.



Firma autorizada autografiada
BBVA COLOMBIA

I. SOLICITUD DE DICTAMEN PERICIAL

AUDIENCIA SEPTIEMBRE 10 DE 2018

El Despacho considera que ninguno de los dictámenes son claros y dan certeza del valor real de los inmuebles objeto de avalúo, por lo que de conformidad con el Art. 170 del C.G.P., procede a decretar prueba de oficio, dictamen pericial, para lo cual designa al Auxiliar de la Justicia Luis Alfredo Duarte Rueda -Perito Avaluador- a quien se le concede el término de 30 días para rendir el dictamen. *Termino x 10 entrega cuestionario*

1.1 CUESTIONARIO PARTE DEMANDANTE (ELIZABETH VELASQUEZ FORERO) *Presentado el: 18/09/18*

- 1.1.1 Los inmuebles objeto de peritazgo son rentables o generan renta?
- 1.1.2 El tercer piso al estar rentando actualmente como sucedió al momento de la celebración del negocio, es susceptible de valoración y avalúo?
- 1.1.3 Es el tercer piso útil, funcional y existente?
- 1.1.4Cuál es el método de usar según el mejor y mayor uso para este inmueble.
- 1.1.5 Al momento de realizar la visita al inmueble usted evidencia que el tercer piso esta arrendado o rentando.
- 1.1.6 Puso saber usted si para el año de 2016 se encontraba rentando el tercer piso?
- 1.1.7 En su avalúo puso constatar si el tercer piso tuvo, tiene o ha tenido sanciones, multas, investigaciones u órdenes de demolición?
- 1.1.8Cuál es la designación del inmueble?
- 1.1.9 Se debe tener en cuenta el régimen de propiedad horizontal al momento de realizar el avalúo?
- 1.1.10 Cuántas unidades privadas tiene el edificio Sampayo en realidad y de manera física?

1.2 CUESTIONARIO PARTE DEMANDANTE (ELIANNY FERNANDA NIETO VELASQUEZ) *Presentado el: 18/09/18*

- 1.2.1 La construcción que se encuentra en el tercer piso puede ser objeto de avalúo.
- 1.2.2 El tercer piso no está legalizado, ¿Podría este ser susceptible de legalización y cómo?
- 1.2.3 Que avalúo sería el más acorde a la ley. El avalúo por rentas o el avalúo por metro cuadrado.
- 1.2.4 El tercer piso del edificio Sampayo está sin legalizar. Quien debe realizar dicha legalización.
- 1.2.5 El día 2 de junio de 2016 el tercer piso ya estaba construido en la cubierta de edificio Sampayo. ¿A quién le pertenece la titularidad de esta construcción?

1.3 CUESTIONARIO PARTE DEMANDADA *Presentado el: 14/09/18.*

- 1.3.1 Determine el número de las unidades privadas y la nomenclatura de cada una de las que aparecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Sampayo, ubicado en la Calle 52 N°33-27/29/31/35 de Bucaramanga al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga.
- 1.3.2 Identifique por su nomenclatura, área, número de matrícula inmobiliaria y predial las unidades privadas que conforman el Edificio Sampayo ubicado en la Calle 52 N°33-27/29/31/35 de Bucaramanga, a las que se refiere el Reglamento de Propiedad Horizontal?
- 1.3.3 Precise por pisos de las diferentes unidades privadas que conforman el Edificio Sampayo ubicado en la Calle 52 N°33-27/29/31/35 de Bucaramanga, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga.
- 1.3.4 Precise si coinciden los linderos, áreas y localización de las unidades privadas del edificio Sampayo que usted visita, con las descritas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga. Explique su respuesta.
- 1.3.5 Las Unidades privadas en que se divide el Edificio Sampayo se encuentran determinadas en cuanto a áreas, localización, medidas, linderos y alturas en la misma forma descrita en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga ?
- 1.3.6 De no ser así, precise el estado actual de las Unidades Privadas del Edificio Sampayo, por su áreas, localización, medidas, linderos y alturas en la misma forma descrita en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga.
- 1.3.7 Precise si todas las unidades privadas del Edificio Sampayo tiene la misma destinación.
- 1.3.8 Cuales unidades privadas del Edificio Sampayo tienen destinación comercial.
- 1.3.9 Cuales unidades privadas del Edificio Sampayo tienen destinación oficinas.
- 1.3.10 Cuales unidades privadas del Edificio Sampayo tienen destinación vivienda.
- 1.3.11 Todas las unidades privadas del Edificio Sampayo fueron objeto de compraventa a las señoras María Claudia Peñuela Cornejo y María Elvira Cornejo de Peñuela?
- 1.3.12 De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga cuales son los bienes de propiedad común del edificio Sampayo.
- 1.3.13 Las unidades existentes en el Tercer Piso del Edificio Sampayo tiene matrícula inmobiliaria y predial.
- 1.3.14 Identifique las construcciones existentes en el tercer piso del Edificio Sampayo por su área, linderos y destinación.
- 1.3.15 Precise al Despacho por su área, linderos y localización el acceso a las construcciones del tercer piso del Edificio Sampayo.

II. INFORMACION EXISTENTE

2.1 Escritura Publica N°1371 (Abril 7 de 1992, Notaria 1ª Bucaramanga)

Objeto	Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio de 2 Pisos ubicado en la Calle 52 N°33-27/29/31/33 y 35 denominado Edificio Sampayo.		
Propietarias	Carmen Martínez de Sampayo. Liliana Sampayo Martínez		
Matricula	300-10885 Oficina de Registro de Bucaramanga		
Linderos Edificio Sampayo	Norte	En extensión de 11.00 mts con propiedades que son o fueron de David Puyana S.A.	
	Sur	En extensión de 11.00 mts con la Calle 52	
	Oriente	En extensión de 20.50 mts con propiedad que es o fue de Luis Antonio Rodríguez Galvis.	
	Occidente	En extensión de 20.50 mts con propiedad que es o fue de Jorge Palau T.	
Bienes de Propiedad Privada *Objeto de Compraventa	PRIMER PISO	1 LOCAL 101 Calle 52 N°33-27	Area: 22.30 m2
		2 LOCAL PARQUEO Calle 52 N°33-29	Areas de Atención, depósito y baño
		3 DEPOSITO	Area: 27.30 m2
		4 APARTAMENTOS	Area Libre y baños
		5 LOCAL VIVIENDA Calle 52 N°33-35	Area: 5.40 m2
	SEGUNDO PISO	6 OFICINA Calle 52 N°33-29	Area: 41.80 m2
		PRIMER NIVEL	Hall de acceso, estar, comedor, alcoba, baño general, área cocina y patio
		SEGUNDO NIVEL	Area de Atención, sala comedor, cocina, patio y escaleras.
		PRIMER NIVEL	Area: 85.50 m2
		SEGUNDO NIVEL	Estar, comedor, alcoba, baño general y terraza
		PRIMER NIVEL	Hall de acceso y escaleras
		SEGUNDO NIVEL	Secretaria, gerencia, estar, baño de hombre y mujeres, comedor y hall de alcobas.
			Area: 115.0 m2

Linderos LOCAL 101 Calle 52 N°33-27) A=22.30 m2	Norte	En extensión de 3.00 mts muro común al medio con el deposito
	Sur	En extensión de 3.00 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de 7.42 mts muro común al medio con área de corredor.
	Occidente	En extensión de 7.42 mts con propiedad de Jorge Palau.
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
	Cenit	Con altura de 3.00 mts y 2.60 mts con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.

Linderos LOCAL PARQUEO	Norte	En extensión de 2.90 mts con muro común al medio con patio jardín
	Sur	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de 9.39 mts muro común al medio con el Local-vivienda.

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

(Calle 52 Nº33-29) A=27.30 m2	Occidente	En extensión de 9.39 mts con muro común al medio con área corredor.
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
	Cenit	Con altura de 2.95 mts con placa común de entepiso que lo separa del segundo piso.

Linderos DEPOSITO A=5.40 m2	Norte	En extensión de 3.0 mts con muro común al medio con escaleras
	Sur	En extensión de 3.0 mts muro común al medio con el Local 101.
	Oriente	En extensión de 1.80 mts muro común al medio con área corredor.
	Occidente	En extensión de 1.80 mts con muro común con propiedad de Jorge Palau.
	Nadir	
	Cenit	

Linderos APARTA ESTUDIO A=41.8 m2	Norte	En extensión de 7.65 mts con propiedades de la Urb. David Puyana S.A.
	Sur	En línea quebrada en dirección oriente-occidente en extensión de 4.35 mts, muro común al medio con patio-jardín; dobla en dirección Norte-Sur en extensión de 1.90 mts muro común al medio con patio-jardín y cierra en dirección oriente-occidente en extensión de 3.15 mts muro común al medio con escaleras.
	Oriente	En extensión de 4.73 mts, muro común al medio con el Local vivienda.
	Occidente	En extensión de 6.65 mts con propiedades de Jorge Palau.
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
	Cenit	Con altura de 2.60 mts con placa común de entepiso que lo separa del segundo piso.

Linderos LOCAL VIVIENDA (Calle 52 Nº33-35) A=85.5 m2	PRIMER NIVEL	Norte	En extensión de 2.90 mts con propiedad de la Urbanizadora David Puyana.
		Sur	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
		Oriente	En extensión de 17.26 mts con propiedad de Luis Antonio Rodríguez.
		Occidente	En extensión de 17.26 mts con muro común al medio con Local Parqueo, patio jardín y aparta estudio.
		Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
		Cenit	En altura de 3.0 mts y 2.60 mts con placa común de entepiso que lo separa del Segundo Nivel.
	SEGUNDO NIVEL	Norte	En extensión de 2.90 mts con vacío sobre patio posterior del Primer Nivel.
		Sur	En extensión de 2.60 mts con vacío sobre zona antejardín al medio con la Calle 52.
		Oriente	En Línea quebrada en dirección sur-norte en extensión de 10.49 mts con propiedad de Luis Antonio Rodríguez Galvis, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 1.90 mts con vacío sobre salón escaleras, dobla en dirección sur-norte en extensión de 2.90 mts con vacío sobre salón-escaleras, dobla en dirección occidente-oriente en extensión de 1.90 mts con vacío sobre salón escaleras y cierra en dirección sur-norte en extensión de 1.85 mts con propiedades de Luis Antonio Rodríguez.

TELEFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

	Occidente	En Línea quebrada en dirección sur-norte en extensión de 4.70 mts 10.49 mts con muro común al medio con la Oficina 204, dobla en dirección occidente-orienté en extensión de 0.32 mts con muro común al medio con el baño de mujeres, dobla en dirección sur-norte en extensión de 3.09 mts, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 0.62 mts con muro común al medio con el baño de mujeres y cierra en dirección sur-norte en extensión de 7.57 mts , muro común al medio con la Oficina 201 , vacío sobre patio jardín del centro Comercial y terraza.
	Nadir	Con la placa común entrepiso que lo separa del Primer Nivel.
	Cenit	En altura de 2.50 mts con placa de cubierta.

Linderos SEGUNDO PISO: OFICINAS A-115 m2	PRIMER PISO	Norte	En extensión de 3.0 mts con muro común al medio con Aparta estudio.
		Sur	En extensión de 3.0 mts muro común al medio con Depósito.
		Oriente	En extensión de 1.05 mts con muro común al medio con zona común.
		Occidente	En extensión de 1.05 mts con propiedad de Jorge Palau.
		Nadir	
		Cenit	
	SEGUNDO PISO	Norte	En extensión de 4.35 mts propiedad de la Urbanizadora David Puyana.
		Sur	En línea quebrada en dirección oriente-occidente en 4.83 mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con la Calle 52, dobla en dirección Sur-norte en extensión de 1.10 mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con propiedad de Jorge Palau y cierra en dirección oriente-occidente en 3.15 mts con vacío sobre el área antejardín al medio con la Calle 52.
		Oriente	En Línea quebrada en dirección norte-sur en extensión de 4.65 mts. Muro común al medio con Local Vivienda, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 2.30 mts con vacío sobre patio jardín , dobla en dirección norte-sur en extensión de 3.14 mts con vacío sobre patio jardín, dobla en dirección occidente-orienté en extensión de 2.50 mts con vacío sobre patio jardín, dobla en dirección norte-sur en extensión de 2.92 mts, muro común al medio con Local vivienda, dobla en dirección occidente-orienté en extensión de 0.62 mts muro común al medio con Local vivienda, dobla en dirección norte-sur en extensión de 3.09 mts muro común al medio con Local vivienda , dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 0.32 mts , muro común al medio con Local vivienda y cierra en dirección de norte-sur en extensión de 4.92 mts , muro común al medio con Local vivienda.
		Occidente	En Línea quebrada en dirección norte-sur en extensión de

TELEFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

		4.65 mts con vacío sobre aparta estudio y 2.87 mts con vacío sobre escalera que vienen del primer piso, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 3.03 mts con vacío sobre escalera que vienen del primer piso y cierra en dirección norte-sur en extensión de 9.51 mts con propiedades de Jorge Palau.
	Nadir	Con la placa común entrepiso que lo separa del Primer Piso y terreno donde está la construcción del Edificio Sampayo.
	Cenit	En altura de 2.50 mts con placa de cubierta.

2.2 Promesa de Compraventa (mayo 28 de 2016, Notaria 11 de Bucaramanga)

Objeto	Compraventa de bienes inmuebles					
Partes	Promitente Vendedor: Miguel Alfonso Nieto Pallares y Elizabeth Velásquez Forero.					
	Promitente Compradora: María Claudia Peñuela Cornejo y María Elvira Cornejo de Peñuela.					
Inmuebles	PRIMER PISO	1)LOCAL PARQUEO Calle 52 N°33-31	Area Libre y baños		A: 27.30 m2	
			Folio: 300-190887, Oficina Registro Bucaramanga			
			Numero Predial: 01-02-0264-0062-902			
	SEGUNDO PISO 2)OFICINA	Primer Piso	Hall de acceso y escaleras		A: 115.00 m2	
		Segundo Piso	Secretaria, contabilidad, administración, gerencia, estar, baño de hombres y mujeres, y hall de escaleras.			
		Calle 52 N°33-29	Folio: 300-190891, Oficina Registro Bucaramanga			
			Numero Predial: 01-02-0264-0063-902			
	PRIMER PISO	3) DEPOSITO	Calle 52 N°33-29		Area: 5.40 m2	
			Folio: 300-190888			
			Numero Predial: 01-02-0264-0059-902			
		4) LOCAL VIVIENDA	PRIMER NIVEL	Area de Atención, sala comedor, cocina, patio y escalera		Area: 115.0 m2
			SEGUNDO NIVEL	Estar, corredores, alcoba, baño general y terraza.		
			Folio: 300-190890			
			Numero Predial: 01-02-0264-0061-902			
			Un Apartamento			
		Dos (2) oficinas				
	5)CONSTRUCCION TERCER PISO Zona Común					

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

Precio y Forma de Pago	Precio \$1.680'000.000	a) \$400'000.000 a la firma de la Compraventa. b) \$80'000.000 Camioneta Volvo 2012 y \$700'000.000 que se cancelaran a la firma de la Escritura Pública de compraventa de los inmuebles relacionados en los numerales 1,2,3 y 4 y la entrega material del Local 301 ubicado en el Tercer piso c) \$150'000.000 d) \$350'000.000 Lote de terreno distinguido como Lote 9. La Pradera. Folio 300-318079 y Numero Predial 00-00-0001-1635-000
Clausula Penal	\$350'000.000	
Otorgamiento	1. Se otorgaran las respectivas escrituras públicas de los bienes relacionados en los numerales 1, 2,3 y 4 de la Cláusula Primera. El día 1° de Junio de 2016. PARAGRAFO: El Vendedor entregara los contratos de arrendamiento vigentes en los locales e informara a los arrendatarios respecto al cambio de propietario. 2. Las Escrituras públicas de los inmuebles relacionados en el Numeral 5 de la Cláusula Primera se otorgaron el día 1° de Septiembre de 2016 a las 4 P.M.	
Entrega Material	1. La entrega de llaves y toma de posesión de los inmuebles relacionados en los numerales 1, 2, 3 y 4 de la Cláusula Primera así como de la oficina 301 ubicada en el tercer piso, se realizara la firma de la escritura pública el día 1° de junio de 2016 en la Notaria Sexta de Bucaramanga. 2. La entrega de las llaves y toma de posesión de los inmuebles relacionados en el numeral 5 de la Cláusula Primera XXXXXX. PARAGRAFO: Al momento de la firma de la escritura del Piso 3 deberá estar desocupado el apartamento allí construido.	

2.3 Escritura Publica N°867 (Junio 2 de 2016, Notaria 6ª Bucaramanga)

Objeto	Compraventa: Miguel Alfonso Nieto Pallares y Elizabeth Velásquez Forero transfieren a título de venta a María Elvira Cornejo de Peñuela (26.649%) y a María Claudia Peñuela Cornejo (73.361%) los siguientes bienes inmuebles así: MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES: 1) Local Parqueo 2) Deposito 3) Oficina ELIZABETH VELASQUEZ FORERO: 1) Local Vivienda.	
Precio	\$338'000.000 - \$65'000.000 por el Local Parqueo. - \$7'710.000 por el depósito. - \$153'580.000 por la Oficina - \$141'710.000 por el Local Vivienda	
Linderos	Norte	En extensión de 11.00 mts con propiedades que son o fueron de David Puyana S.A.

TELEFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

Edificio Sampayo	Sur	En extensión de 11.00 mts con la Calle 52				
	Oriente	En extensión de 20.50 mts con propiedad que es o fue de Luis Antonio Rodríguez Galvis.				
	Occidente	En extensión de 20.50 mts con propiedad que es o fue de Jorge Palau T.				
Bienes de Propiedad Privada	PRIMER PISO	LOCAL 101 Calle 52 N°33-27	Area: 22.30 m2			
			Areas de Atención, depósito y baño			
		LOCAL PARQUEO Calle 52 N°33-29	Area: 27.30 m2			
			Area Libre y baños			
		DEPOSITO	Area 5.40 m2			
		APARTAESTUDIO	Area: 41.80 m2			
			Hall de acceso, estar, comedor, alcoba, baño general, área cocina y patio			
	SEGUNDO PISO	LOCAL VIVIENDA Calle 52 N°33-35	PRIMER NIVEL	Area de Atención, sala comedor, cocina, patio y escaleras.		Area: 85.50 m2
			SEGUNDO NIVEL	Estar, comedor, alcoba, baño general y terraza		
		OFICINA Calle 52 N°33-29	PRIMER NIVEL	Hall de acceso y escaleras		Area: 115.0 m2
			SEGUNDO NIVEL	Secretaria, gerencia, estar, baño de hombre y mujeres, comedor y hall de alcobas.		

Los vendedores manifiestan que en el Edificio Sampayo P.H., no se paga cuota de administración, n tampoco existe administrador.

2.4 Contratos de Arrendamiento

Tipo de Inmueble	Dirección	Intervinientes Arrendatario: A Arrendador: B	V/r Arriendo	Fecha	Area (m2)	Folio
Local Comercial	Calle 52 N°33-35 300-190890 Local Vivienda	A: Elizabeth Velásquez F. (María C. Peñuela y otra) B: Ingrid Johana Dávila	\$2'800.000	Junio 2016	115.0	832
Local Comercial	Calle 52 N°33-31 300-190887 Local Parqueo	A: Miguel Alfonso Nieto B: Janeth Niño Duran	\$2'721.000	Junio 2016	23.70	440
Local Comercial	Calle 52 N°33-29 300-190888 Oficina 103 Deposito	A: Elizabeth Velásquez F. (María C. Peñuela y otra) B: Franklin Martínez Fuentes	\$250.000	Junio 2016	5.40	420 818
Local Comercial	Calle 52 N°33-29 300-190891. Segundo Piso Oficina 205	A: Miguel Alfonso Nieto (María C. Peñuela y otra) B: Ofelia Cornejo Gamboa	\$500.000	Junio 2016	-	434

TELEFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

Local Comercial	Calle 52 N°33-29 Segundo Piso Local 204	A: Miguel Alfonso Nieto B: Maria Isabel David	\$400.000	Mayo 1° 2009	-	416
Local Comercial	Calle 52 N°33-31 Local Comercio	A: Miguel Alfonso Nieto B: Janeth Niño Duran	\$1'380.000	Febrero de 2009	-	428
Consultorio 206	Calle 52 N°33-29 Consultorio 206	A. Elizabeth Vásquez Forero. (Maria C. Peñuela y otra) B. Nancy Bedoya Ríos	\$1'150.000	Junio 2016	-	437
Local Comercial	Calle 52 N°33-29 Oficina 301. Folio 300-190891	A: Elizabeth Velásquez (Maria Peñuela y otra). B: Aura Guiza de Ariza	\$1'100.000	Junio 2016	-	443
Local Comercial	Calle 52 N°33-29 Segundo Piso. Local 204	A: Miguel Angel Nieto (Maria C. Peñuela) B: Maria Isabel Madrid	\$930.000	Junio 2016	-	808

2.5 Avalúo Juan Francisco Duarte Bayona (Enero 18 de 2017)

Siete (7) unidades independientes pertenecientes al Edificio Sampayo: Cuatro (4) legalizadas e inscritas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y tres (3) unidades de hecho construidas dentro de la estructura del edificio, localizadas en el Tercer Piso.

Dirección	N° Predial	Folio M.I.	Area
Calle 52 N°33-31. Local. Parqueo	01-02-0264-0062-902	300-190887	27.30 m2
Calle 52 N°33-27/29 Deposito	01-02-0264-0059-902	300-190888	5.40 m2
Calle 52 N°33-27/29/31 Oficina	01-02-0264-0063-902	300-190891	115.00 m2
Calle 52 N°33-35 Local/Vivienda	01-02-0264-0061-902	300-190890	85.50 m2

Unidades de Hecho

Descripción	Localización	Area
Oficina 301	Tercer piso, parte posterior estructura	164.00 m2
Oficina/Aparta estudio 302	Tercer Piso, Parte media estructura	
Oficina/Aparta estudio 303	Tercer Piso. Parte frontal estructura	

NOTA: Las áreas estimadas para las unidades de hecho anteriores, corresponden a la observación del sitio y la implementación de las áreas dentro de los espacios indicados del área de la placa de cubierta, descontando las circulaciones necesarias.

1. El área del local/vivienda incluye la parte superior del mismo, debido a que estaban integrados en la distribución legal inicial del Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. La oficina/apto 303 se proyecta como 5 espacios de oficinas debido a la Reglamentación consultada en la Curaduría en su momento de iniciar los trámites.

Se realizó la consulta a los afiliados de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y afiliados a la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander con relación a la estimación del valor de la proporción de arriendo frente al valor comercial de un inmueble comercial de la zona de Cabecera del Llano de Bucaramanga (Base Legal y Fuentes de información).

- Las cuatro (4) unidades independientes cuentan con servicio de electricidad, acueducto y alcantarillado.
- Las tres (3) unidades de hecho comparten los servicios de acueducto, alcantarillado y electricidad con el tercer piso.

Metodología Avaluatoria

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en este la Comparación de Mercado de Inmuebles en oferta en renta. La estimación del valor de la renta es directamente proporcional al valor comercial. La proporción del valor de las renta es el 0.5% del valor comercial, es decir que un mes equivale a una doscientas ava (1/200) del valor comercial, en otras palabras el valor comercial equivale al alquiler bruto de 200 meses de inmueble.

- **Valor del Terreno:** El lote pertenece a la copropiedad y su valor se irriga en el coeficiente de propiedad horizontal en proporción al porcentaje determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- **Valor de la Construcción:** Se toma la muestra de valores de renta de cada una de las unidades independientes y de hecho entradas, teniendo en cuenta los valores estimados de las rentas ultimas, actuales y recientes, como base para el cálculo del valor total.

Direccion		Renta Estimada	Porcentaje de Renta	Valor Comercial estimado
Calle 52 N°33-31. Local. Parqueo		2'720.000	0.50%	\$544'000.000
Calle 52 N°33-27/29 Deposito		280.000		56'000.000
Calle 52 N°33-27/29/31 Oficina		3'700.000		740'000.000
Calle 52 N°33-35 Local/Vivienda		5'100.000		1.020'000.000
Unidades de Hecho	Of./Apartaest 301	1'100.000		220'000.000
	Of./ Apartaest. 302	900.000		180'000.000
	Of/Apto 303	3'500.000		700'000.000
VALOR TOTAL				\$3.460'000.000

2.6 Fernando Calderón Fernández -Gerardo Dávila -Asesoría Inmobiliaria Ltda.-
(Agosto 1° de 2017)

Los inmuebles son cuatro (4) unidades independientes pertenecientes al Edificio Sampayo. En la solicitud del presente avalúo se requiere la Valoración de tres (3) unidades desarrolladas en la placa de cubierta del edificio, las cuales son cuentan con la debida Licencia de Construcción, no tienen Matrícula Inmobiliaria, ni número catastral, no figuran en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por lo tanto estas construcciones no cuentan con vida jurídica y por lo tanto no pueden ser valorada hasta cuando se encuentren legalizadas ante la autoridad municipal y nacional y como unidades que hacen parte de la propiedad horizontal.

Dirección	Nº Predial	Folio MT	Área
Calle 52 N°33-31. Local Deposito	01-02-0264-0062-902	300-190887	27.30 m2
Calle 52 N°33-27/29 Deposito	01-02-0264-0059-902	300-190888	5.40 m2
Calle 52 N°33-27/29/31 Oficina	01-02-0264-0063-902	300-190891	115.00 m2
Calle 52 N°33-35 Local/Vivienda	01-02-0264-0061-902	300-190890	85.50 m2

Metodología Valuatoria

Enfoque de Mercado
Método de Comparación de Mercados
Encuesta a expertos inmobiliarios

Muestras de oficinas en edificios sin ascensor, sin parqueaderos y sin ningún tipo de áreas comunes, de no encontrarlas buscaremos oficinas en el sector y la homogenización de acuerdo a las especificaciones técnicas. Adicionalmente se buscaran muestras de locales comerciales en la zona y se realizar la homogenización de la misma.

Dirección	Unidad	Área (m2)	V/Unitario	Valor Total
Calle 52 N°33-31. Local. Parqueo	m2	27.30	10'150.000	277'095.000
Calle 52 N°33-27/29 Deposito	m2	5.40	10'150.000	54'810.000
Calle 52 N°33-27/29/31 Oficina	m2	115.00	2'800.000	322'000.000
Calle 52 N°33-35 Local/Vivienda	m2	85.50	10'150.000	867'825.000
VALOR TOTAL				\$1.521'730.000

Este valor se establece para el mes de agosto de 2017, de acuerdo a su solicitud se necesita establecer el valor del inmueble para mayo de 2016, por lo tanto para la fecha aplicaremos un valor de depreciación igual al IPC para el año de 2016.

Dirección	Valor Agosto de 2017	Valor Agosto de 2016
Calle 52 N°33-31. Local. Parqueo	277'095.000	261'162.038
Calle 52 N°33-27/29 Deposito	54'810.000	51'658.425
Calle 52 N°33-27/29/31 Oficina	322'000.000	303'485.000
Calle 52 N°33-35 Local/Vivienda	867'825.000	817'925.063
VALOR TOTAL	\$1.521'730.000 ✓	\$1'434.230.525 ✓

III. DICTAMEN PERICIAL

La respuesta al cuestionario propuesto por cada una de las partes estuvo sujeto a la consulta del Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos Reforma de la Vivienda de la Sra. Carmen M. de Sampayo (Edificio Sampayo) y la visita e inspección al Edificio Sampayo donde se tomaron medidas y se constataron los linderos del Edificio Sampayo.

De la visita y constatación de áreas y linderos se anexan tres (3) planos trabajados sobre los planos originales donde se detalla lo observado por el perito.

3.1 CUESTIONARIO PARTE DEMANDANTE (ELIZABETH VELASQUEZ FORERO)

3.1.1 Los inmuebles objeto de peritazgo son rentables o generan renta?

Si. Los inmuebles objeto de peritazgo son rentables.

3.1.2 El tercer piso al estar rentando actualmente como sucedió al momento de la celebración del negocio, es susceptible de valoración y avalúo?

El Tercer piso no es susceptible de avalúo. La base legal que soporta este concepto esta contenido en la Resolución 620 de 2008 IGAC, que a continuación transcribo en la parte atinente:

- Resolución 620 de 2008 IGAC:** Por medio del cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Capítulo III. Procedimientos Específicos. Artículo 18. AVALUOS DE BIENES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
- En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:
1. Conformidad del Régimen de Propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
 2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal.
 3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbre o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aunque influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
 4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

3.1.3 Es el tercer piso útil, funcional y existente?

3° Piso

3º Piso

El Tercer piso es útil, es funcional. Existe físicamente pero no existe legalmente (Resolución 620 de 2008 IGAC. Artículo 18).

3.1.4 ¿Cuál es el método de usar según el mejor y mayor uso para este inmueble?

No existe un método ideal para aplicar según el mejor y mayor uso de este inmueble. El evaluador de acuerdo a su experiencia, criterio y a la información existente determinará el método a aplicar.

3.1.5 Al momento de realizar la visita al inmueble usted evidencia que el tercer piso está arrendado o rentando.

Al momento de la visita (Diciembre 6 de 2018) el perito encontró tres (3) unidades en el tercer piso:

- Oficina 301: Se encuentra arrendada.
- Oficina 302: Se encuentra desocupada y llena de enseres de hogar (colchón, cama, sillas, un TV).
- Apartamento: Ocupado por la Sra. Elizabeth Velásquez Forero (parte demandante).

3.1.6 Pudo saber usted si para el año de 2016 se encontraba rentando el tercer piso?

No lo pude saber.

3.1.7 En su avalúo pudo constatar si el tercer piso tuvo, tiene o ha tenido sanciones, multas, investigaciones u órdenes de demolición?

No pudo constatar nada.

3.1.8 ¿Cuál es la designación del inmueble?

La palabra designación no guarda relación con el sentido del proceso. El perito asume que pudo ser parte de un error de digitación y cree que la verdadera palabra corresponde a DESTINACION y que se refiere al Tercer Piso. Siendo así, la destinación del tercer piso corresponde a OFICINAS y RESIDENCIA.

3.1.9 Se debe tener en cuenta el régimen de propiedad horizontal al momento de realizar el avalúo?

La respuesta se sustenta nuevamente con la Norma.

- Resolución 620 de 2008 IGAC.: Por medio del cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Capítulo III. Procedimientos Específicos. Artículo 18. AVALUOS DE BIENES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

3.1.10 Cuántas unidades privadas tiene el edificio Sampayo en realidad y de manera física?

Las unidades privadas o bienes de propiedad privada corresponden a seis (6) de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal (E.P. 1371 del 7 de abril de 1992, Notaria 1ª de Bucaramanga).

Físicamente en el Tercer piso se ubican tres unidades de construcción definidas como Oficina 301, Oficina 302 y Apartamento.

3.2 CUESTIONARIO PARTE DEMANDANTE (ELIANNY FERNANDA NIETO VELASQUEZ).

3.2.1 La construcción que se encuentra en el tercer piso puede ser objeto de avalúo.

El Tercer piso no es susceptible de avalúo. La base legal que soporta este concepto esta contenido en la Resolución 620 de 2008 IGAC, que a continuación transcribo en la parte atinente:

- **Resolución 620 de 2008 IGAC:** Por medio del cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Capítulo III. Procedimientos Específicos. Artículo 18. AVALUOS DE BIENES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
- En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:
 1. Conformidad del Régimen de Propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
 2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal.
 3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbre o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aunque influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
 4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

3.2.2 El tercer piso no está legalizado, ¿Podría este ser susceptible de legalización y cómo?

Se anexa Texto informativo sobre el proceso de Legalización de la construcción del inmueble:

Texto. INGEARQ:



Si posees alguna propiedad sin licencia de construcción y quieres legalizar tu vivienda puedes dirigirte ante una Curaduría Urbana y solicitar una licencia de reconocimiento.

Para poder obtener esta licencia debes cumplir una serie de requisitos que te explicaremos a continuación:

El primer punto, a tener en cuenta, es que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.

Se debe diligenciar el formulario único nacional para la solicitud de licencias y con este debe ir:

-Copia del certificado de libertad y tradición.

-Copia del documento de identidad.

-Poder o autorización debidamente otorgado.

-Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble.

-Relación de la dirección de los predios colindantes el proyecto objeto de la solicitud.

-Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto.

Además, debes contar con copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y si es necesario realizar obras para la estabilidad de la vivienda y disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación.

Este debe ser firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

Otro documento importante es la declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

<https://ingearq.com.co/que-hacer-si-ya-construyo-o-compro-una-edificacion-sin-licencia-de-construccion/>

3.2.3 Que avalúo sería el más acorde a la ley. El avalúo por rentas o el avalúo por metro cuadrado.

No existe un método ideal que sea más acorde con la ley. El evaluador de acuerdo a su experiencia, criterio y a la información existente determinará el método a aplicar.

3.2.4 El tercer piso del edificio Sampayo está sin legalizar. Quien debe realizar dicha legalización.

Independientemente que un propietario haya adquirido el bien sin legalizar, él es la persona indicada para realizar dicha legalización.

3.2.5 El día 2 de junio de 2016 el tercer piso ya estaba construido en la cubierta de edificio Sampayo. ¿A quién le pertenece la titularidad de esta construcción?

- El tercer piso fue construido ilegalmente sobre la cubierta que es un bien común y, es propiedad de todos los copropietarios. La construcción no tiene titularidad.

→ TODOS LOS COPROPIETARIOS

ERRORES
CUBIERTO
ZONA COMÚN

3.3 CUESTIONARIO PARTE DEMANDADA

- 3.3.1 Determine el número de las unidades privadas y la nomenclatura de cada una de las que aparecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Sampayo, ubicado en la Calle 52 N°33-27/29/31/35 de Bucaramanga al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga.

Escritura Publica N°1371 (Abril 7 de 1992, Notaria 1ª Bucaramanga)

Objeto		Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio de 2 Pisos ubicado en la Calle 52 N°33-27/29/31/33 y 35 denominado Edificio Sampayo.			
Bienes de Propiedad Privada *Objeto de Compraventa	PRIMER PISO	LOCAL 101 Calle 52 N°33-27	Area: 22.30 m2		
			Areas de Atención, depósito y baño		
		*LOCAL PARQUEO Calle 52 N°33-29	Area: 27.30 m2		
			Area Libre y baños		
		*DEPOSITO	Area 5.40 m2		
	SEGUNDO PISO	APARTAESTUDIO	Area: 41.80 m2		
			Hall de acceso, estar, comedor, alcoba, baño general, área cocina y patio		
		*LOCAL VIVIENDA Calle 52 N°33-35	PRIMER NIVEL	Area de Atención, sala comedor, cocina, patio y escaleras.	Area: 85.50 m2
			SEGUNDO NIVEL	Estar, comedor, alcoba, baño general y terraza	
		*OFICINA Calle 52 N°33-29	PRIMER NIVEL	Hall de acceso y escaleras	Area: 115.0 m2
			SEGUNDO NIVEL	Secretaria, gerencia, estar, baño de hombre y mujeres, comedor y hall de alcobas.	

- 3.3.2 Identifique por su nomenclatura, área, número de matrícula inmobiliaria y predial las unidades privadas que conforman el Edificio Sampayo ubicado en la Calle 52 N°33-27/29/31/35 de Bucaramanga, a las que se refiere el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Unidad Privada		Area (m2)	Folio M.I.	Numero Predial
Bienes de Propiedad Privada	LOCAL 101 Calle 52 N°33-27	22.30	300-190886	No aparece en el Folio de M.I.
	*LOCAL PARQUEO Calle 52 N°33-29	27.30	300-190887	01-02-0264-0062-902
	*DEPOSITO	5.40	300-190888	01-02-0264-0059-902
	APARTAESTUDIO	41.80	300-190889	01-02-0264-0060-902

*Objeto de Compraventa	LOCAL VIVIENDA Calle 52 N°33-35	85.50	300-190890	01-02-0264-0061-902
	*SEGUNDO PISO OFICINAS Calle 52 N°33-29	115.0	300-190891	01-02-0264-0063-902

3.3.3 Precise por pisos de las diferentes unidades privadas que conforman el Edificio Sampayo ubicado en la Calle 52 N°33-27/29/31/35 de Bucaramanga, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga.

Bienes de Propiedad Privada *Objeto de Compraventa	PRIMER PISO	LOCAL 101 Calle 52 N°33-27
		LOCAL PARQUEO Calle 52 N°33-29
		DEPOSITO
		APARTAMENTOS
	SEGUNDO PISO	LOCAL VIVIENDA Calle 52 N°33-35
		OFICINA Calle 52 N°33-29

3.3.4 Precise si coinciden los linderos, áreas y localización de las unidades privadas del edificio Sampayo que usted visita, con las descritas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga. Explique su respuesta.

El perito hizo el recorrido por cada una de las unidades privadas y cotejó realizando las medidas con cinta laser junto con los Planos del Edificio aportados por la Parte Demandada las diferencias que se pudieron presentar, para lo cual hace el siguiente análisis, que se encuentra gráficamente establecido en los planos 1, 2 y 3, intervenidos con marcador para su comprobación:

3.1.4.1 LOCAL 101

Norte	En extensión de 3.00 mts muro común al medio con el deposito
Sur	En extensión de 3.00 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
Oriente	En extensión de 7.42 mts muro común al medio con área de corredor.

Occidente	En extensión de 7.42 mts con propiedad de Jorge Palau.
Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
Cenit	Con altura de 3.00 mts y 2.60 mts con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.

Este Local no tiene ninguna diferencia realizada la visita respecto a linderos, áreas y localización determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992, Notaria 1ª de Bucaramanga).

3.1.4.2 LOCAL PARQUEO

Este Local tiene diferencias en cuanto a linderos y áreas con respecto al Reglamento de Propiedad Horizontal como consecuencia de la intervención de su colindancia Sur en el sentido que fue eliminado el Patio jardín y consecuentemente ampliada el área del Local Parqueo en esa misma proporción. En el Plano 1 y 2 se grafica esta diferencia.

	Reglamento de Propiedad Horizontal A= 27.30 m ²	"Visita del perito" A= 39.50 m ²
Norte	En extensión de 2.90 mts con muro común al medio con patio jardín	En extensión de 2.90 mts con muro común al medio con Aparta estudio
Sur	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
Oriente	En extensión de 9.39 mts muro común al medio con el Local-vivienda.	En extensión de 12.67 mts muro común al medio con el Local-vivienda.
Occidente	En extensión de 9.39 mts con muro común al medio con área corredor.	En extensión de 12.67 mts parte con muro común al medio con área corredor y parte con aparta estudio.
Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
Cenit	Con altura de 2.95 mts con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.	Con altura de 2.95 mts con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.

3.1.4.3 DEPOSITO

Norte	En extensión de 3.0 mts con muro común al medio con escaleras
Sur	En extensión de 3.0 mts muro común al medio con el Local 101.
Oriente	En extensión de 1.80 mts muro común al medio con área corredor.
Occidente	En extensión de 1.80 mts con muro común con propiedad de Jorge Palau.
Nadir	
Cenit	

Este Local no tiene ninguna diferencia realizada la visita respecto a linderos, áreas y localización determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992, Notaria 1ª de Bucaramanga).

3.1.4.4 APARTA ESTUDIO

	Reglamento de Propiedad Horizontal	"Vista del perito"
	A= 41.80 m ²	A= 41.64 m ²
Norte	En extensión de 7.65 mts con propiedades de la Urb. David Puyana S.A.	En extensión de 7.65 mts con propiedades de la Urb. David Puyana S.A.
Sur	En línea quebrada en dirección oriente-occidente en extensión de 4.35 mts, muro común al medio con patio-jardín; dobla en dirección Norte-Sur en extensión de 1.90 mts muro común al medio con patio-jardín y cierra en dirección oriente-occidente en extensión de 3.15 mts muro común al medio con escaleras.	En aproximadamente 7.50 mts <u>parte con Local Parqueo, corredor de acceso y muro común al medio con escaleras.</u>
Oriente	En extensión de 4.73 mts, muro común al medio con el Local vivienda.	En extensión aproximada de <u>3.35 mts</u> , muro común al medio con el Local vivienda.
Occidente	En extensión de 6.65 mts con propiedades de Jorge Palau.	En extensión de 6.65 mts con propiedades de Jorge Palau.
Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
Cenit	Con altura de 2.60 mts con placa común de entepiso que lo separa del segundo piso.	Con altura de 2.60 mts con placa común de entepiso que lo separa del segundo piso.

Esta unidad tiene diferencias en cuanto a linderos y áreas con respecto al Reglamento de Propiedad Horizontal como consecuencia de la intervención de su colindancia oriente y sur teniendo en cuenta que el baño existente fue integrado al Local Parqueo y el área correspondiente al hall ubicado frente a la proyección de las escaleras subiendo y al patio jardín fueron integradas a esta unidad privada. En el Plano 1 y 2 se grafica esta diferencia.

3.1.4.5 LOCAL VIVIENDA

		Reglamento de Propiedad Horizontal	"Vista del perito"
		A= 85.50 m ²	A= 50.06 m ²
PRIMER NIVEL	Norte	En extensión de 2.90 mts con propiedad de la Urbanizadora David Puyana.	En extensión de 2.90 mts con propiedad de la Urbanizadora David Puyana.
	Sur	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de 17.26 mts con propiedad de Luis Antonio Rodríguez.	En extensión de 17.26 mts con propiedad de Luis Antonio Rodríguez.
	Occidente	En extensión de 17.26 mts con muro común al medio con Local Parqueo, patio jardín y aparta estudio.	En extensión de 17.26 mts con muro común al medio con Local Parqueo, patio jardín y aparta estudio.
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
	Cenit	En altura de 3.0 mts y 2.60 mts con placa	En altura de 3.0 mts y 2.60 mts con

		común de entrepiso que lo separa del Segundo Nivel.	placa común de entrepiso que lo separa del Segundo Nivel.
SEGUNDO NIVEL	Norte	En extensión de 2.90 mts con vacío sobre patio posterior del Primer Nivel.	No se encontró el área correspondiente a este nivel
	Sur	En extensión de 2.60 mts con vacío sobre zona antejardín al medio con la Calle 52.	
	Oriente	En Línea quebrada en dirección sur-norte en extensión de 10.49 mts con propiedad de Luis Antonio Rodríguez Galvis, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 1.90 mts con vacío sobre salón escaleras, dobla en dirección sur-norte en extensión de 2.90 mts con vacío sobre salón-escaleras, dobla en dirección occidente-oriente en extensión de 1.90 mts con vacío sobre salón escaleras y cierra en dirección sur-norte en extensión de 1.85 mts con propiedades de Luis Antonio Rodríguez.	
	Occidente	En Línea quebrada en dirección sur-norte en extensión de 4.70 mts 10.49 mts con muro común al medio con la Oficina 204, dobla en dirección occidente-oriente en extensión de 0.32 mts con muro común al medio con el baño de mujeres, dobla en dirección sur-norte en extensión de 3.09 mts, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 0.62 mts con muro común al medio con el baño de mujeres y cierra en dirección sur-norte en extinción de 7.57 mts , muro común al medio con la Oficina 201 , vacío sobre patio jardín del centro Comercial y terraza.	
	Nadir	Con la placa común entrepiso que lo separa del Primer Nivel.	
	Cenit	En altura de 2.50 mts con placa de cubierta.	

Esta unidad tiene diferencias en cuanto a linderos, ubicación y áreas con respecto al Reglamento de Propiedad Horizontal como consecuencia de la intervención de su construcción y a que no se encontró el SEGUNDO NIVEL esta Unidad. Las escaleras desaparecieron. En el Plano 1 y 2 se grafica esta diferencia.

3.1.4.6 SEGUNDO PISO: OFICINAS

		Reglamento de Propiedad Horizontal	"Visita del perito"
		A= 115 m2	A= 200.90 m2
PRIMER	Norte	En extensión de 3.0 mts con muro común al medio con Aparta estudio.	El perito encontró un área similar que
	Sur	En extensión de 3.0 mts muro común al medio con Depósito.	

7 81.90

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil - Administrador de Empresas

PISO	Oriente	En extensión de 1.05 mts con muro común al medio con zona común.	comprenden las escaleras de acceso ubicadas en el Primer Piso.
	Occidente	En extensión de 1.05 mts con propiedad de Jorge Palau.	
	Nadir		
	Cenit		
SEGUNDO PISO	Norte	En extensión de 4.35 mts propiedad de la Urbanizadora David Puyana.	En extensión de <u>11.00</u> mts propiedad de la Urbanizadora David Puyana.
	Sur	En línea quebrada en dirección oriente-occidente en 4.83 mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con la Calle 52, dobla en dirección Sur-norte en extensión de 1.10 mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con propiedad de Jorge Palau y cierra en dirección oriente-occidente en 3.15 mts con vacío sobre el área antejardín al medio con la Calle 52.	En línea quebrada en dirección oriente-occidente en <u>7.85</u> mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con la Calle 52, dobla en dirección Sur-norte en extensión de 1.10 mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con propiedad de Jorge Palau y cierra en dirección oriente-occidente en 3.15 mts con vacío sobre el área antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En Línea quebrada en dirección norte-sur en extensión de 4.65 mts. Muro común al medio con Local Vivienda, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 2.30 mts con vacío sobre patio jardín, dobla en dirección nortesur en extensión de 3.14 mts con vacío sobre patio jardín, dobla en dirección occidente-oriente en extensión de 2.50 mts con vacío sobre patio jardín, dobla en dirección nortesur en extensión de 2.92 mts, muro común al medio con Local vivienda, dobla en dirección occidente-oriente en extensión de 0.62 mts muro común al medio con Local vivienda, dobla en dirección nortesur en extensión de 3.09 mts muro común al medio con Local vivienda, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 0.32 mts, muro común al medio con Local vivienda y cierra en dirección de nortesur en extensión de 4.92 mts, muro común al medio con Local vivienda.	En extensión de <u>20.50</u> mts con <u>propiedad que es o fue de Luis Antonio Rodríguez Galvis.</u>
	Occidente	En Línea quebrada en dirección nortesur en extensión de 4.65 mts con vacío sobre aparta estudio y 2.87 mts con vacío sobre escalera que vienen del primer piso, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 3.03 mts con vacío sobre escalera que vienen del primer piso y cierra en dirección nortesur en extensión de 9.51 mts con propiedades de Jorge Palau.	En extensión de <u>20.50</u> mts con propiedad que es o fue de Jorge Palau T.
	Nadir	Con la placa común entrepiso que lo separa del Primer Piso y terreno donde está la construcción del Edificio Sampayo.	Con la placa común entrepiso que lo separa del Primer Piso y terreno donde está la construcción del Edificio Sampayo.
	Cenit	En altura de 2.50 mts con placa de cubierta.	En altura de 2.50 mts con placa de cubierta.

TELEFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

Esta unidad tiene diferencias en cuanto a linderos, ubicación y áreas con respecto al Reglamento de Propiedad Horizontal como consecuencia de la intervención de su construcción. Veamos algunas de estas diferencias:

- Con el Reglamento de Propiedad horizontal, la colindancia oriental era el Local Vivienda (Segundo Nivel o Segundo Piso del Local Vivienda) , en este momento la colindancias con el predio vecino, dado que el Local Vivienda Segundo Piso se encuentra ocupado por la Actual OFICINA 206 de este predio –SEGUNDO PISO- OFICINAS-. En la referencia del Local vivienda se manifestó que no se encontró el Segundo Nivel, entonces en la vivista se constató que esta área hace parte de la OFICINA 206.
- Con el Reglamento de Propiedad Horizontal las colindancias incluían los vacíos sobre jardín o sobre patio y teniendo en cuenta que fueron intervenidos en su totalidad los vacíos, el área del Segundo Piso Oficinas aumenta considerablemente.

En el Plano 1 y 2 se grafica esta diferencia.

- 3.3.5 Las Unidades privadas en que se divide el Edificio Sampayo se encuentran determinadas en cuanto a áreas, localización, medidas, linderos y alturas en la misma forma descrita en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga ?

Si la pregunta hace referencia que si de acuerdo a lo observado por el perito en la visita en cuanto a áreas, localización, medidas y linderos, estas se encuentran descritas en la misma forma que en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga; la conclusión que se llegue de la respuesta a la pregunta 3.1.4, permite contestar que no están descritas en la misma forma de este Reglamento.

- 3.3.6 De no ser así, precise el estado actual de las Unidades Privadas del Edificio Sampayo, por su áreas, localización, medidas, linderos y alturas en la misma forma descrita en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se refiere la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga.

3.1.6.1 LOCAL 101

Dirección		Local 101 Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampayo P.H.
Area		22.30 m2
Linderos	Norte	En extensión de 3.00 mts muro común al medio con el deposito
	Sur	En extensión de 3.00 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de 7.42 mts muro común al medio con área de corredor.
	Occidente	En extensión de 7.42 mts con propiedad de Jorge Palau.

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
	Cenit	Con altura de 3.00 mts y 2.60 mts con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.

3.1.6.2 LOCAL PARQUEO

Dirección		Calle 52 N°33-31 Edificio Sampayo P.H. (sin nomenclatura a la vista)
Area		39.50 m2
Linderos	Norte	En extensión de 2.90 mts con muro común al medio con <u>Aparta estudio</u>
	Sur	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardin al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de <u>12.67</u> mts muro común al medio con el Local-vivienda.
	Occidente	En extensión de <u>12.67</u> mts parte con muro común al medio con área corredor y parte con <u>aparta estudio</u> .
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
	Cenit	Con altura de 2.95 mts con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.

3.1.6.3 DEPOSITO

Dirección		Deposito Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampayo P.H.
Area		5.40 m2
Linderos	Norte	En extensión de 3.0 mts con muro común al medio con escaleras
	Sur	En extensión de 3.0 mts muro común al medio con el Local 101.
	Oriente	En extensión de 1.80 mts muro común al medio con área corredor.
	Occidente	En extensión de 1.80 mts con muro común con propiedad de Jorge Palau.
	Nadir	-
	Cenit	-

3.1.6.4 APARTA ESTUDIO

Dirección		Apartaestudio Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampayo P.H.
Area		41.64 m2
Linderos	Norte	En extensión de 7.65 mts con propiedades de la Urb. David Puyana S.A.
	Sur	En aproximadamente 7.50 mts parte con <u>Local Parqueo, corredor de acceso y muro común al medio con escaleras.</u>
	Oriente	En extensión aproximada de <u>3.35 mts</u> , muro común al medio con el Local vivienda.
	Occidente	En extensión de 6.65 mts con propiedades de Jorge Palau.
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
	Cenit	Con altura de 2.60 mts con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.

3.1.6.5 LOCAL VIVIENDA

TELÉFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

Dirección		Local Vivienda Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampayo P.H.
Área		50.06 m ²
Linderos	Norte	En extensión de 2.90 mts con propiedad de la Urbanizadora David Puyana.
	Sur	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de 17.26 mts con propiedad de Luis Antonio Rodríguez.
	Occidente	En extensión de 17.26 mts con muro común al medio con Local Parqueo, patio jardín y aparta estudio.
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampayo
	Cenit	En altura de 3.0 mts y 2.60 mts con placa común de entepiso que lo separa del Segundo Nivel.

3.1.6.6 SEGUNDO PISO: OFICINAS

Dirección		Oficina Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampayo P.H.
Área		200.90 m ²
Linderos Primer Piso	Norte	En extensión de 3.0 mts con muro común al medio con Aparta estudio.
	Sur	En extensión de 3.0 mts muro común al medio con Depósito.
	Oriente	En extensión de 1.05 mts con muro común al medio con zona común.
	Occidente	En extensión de 1.05 mts con propiedad de Jorge Palau.
	Nadir	
	Cenit	

Linderos Segundo Piso	Norte	En extensión de <u>11.00</u> mts propiedad de la Urbanizadora David Puyana.
	Sur	En línea quebrada en dirección oriente-occidente en <u>7.85</u> mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con la Calle 52, dobla en dirección Sur-norte en extensión de 1.10 mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con propiedad de Jorge Palau y cierra en dirección oriente-occidente en 3.15 mts con vacío sobre el área antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de <u>20.50</u> mts con propiedad que es o fue de <u>Luis Antonio Rodríguez Galvis</u> .
	Occidente	En extensión de <u>20.50</u> mts con propiedad que es o fue de Jorge Palau T.
	Nadir	Con la placa común entepiso que lo separa del Primer Piso y terreno donde está la construcción del Edificio Sampayo.
	Cenit	En altura de 2.50 mts con placa de cubierta.

3.3.7 *Precise si todas las unidades privadas del Edificio Sampayo tiene la misma destinación.*

Las Unidades privadas que conforman el Edificio Sampayo no tienen la misma destinación.

3.3.8 *Cuales unidades privadas del Edificio Sampayo tienen destinación comercial.*

Unidad Privada
Local 101
Local Parqueo
Deposito
Local Vivienda

3.3.9 Cuales unidades privadas del Edificio Sampayo tienen destinación oficinas.

Unidad Privada
Apartaestudio
Segundo Piso Oficinas

3.3.10 Cuales unidades privadas del Edificio Sampayo tienen destinación vivienda.

Unidad Privada
Ninguno

3.3.11 Todas las unidades privadas del Edificio Sampayo fueron objeto de compraventa a las señoras María Claudia Peñuela Cornejo y María Elvira Cornejo de Peñuela?

Bienes de Propiedad Privada *Objeto de Compraventa	PRIMER PISO	LOCAL 101 Calle 52 N°33-27
		*LOCAL PARQUEO Calle 52 N°33-29
		*DEPOSITO
		APARTAESTUDIO
	SEGUNDO PISO	*LOCAL VIVIENDA Calle 52 N°33-35
		*OFICINA Calle 52 N°33-29

1
2
3
4
CV

3.3.12 De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga cuales son los bienes de propiedad común del edificio Sampayo.

Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992 en la Notaria 1ª de Bucaramanga. Artículo Octavo: Clasificación de la Propiedad Común: La propiedad común del edificio Sampayo se divide y se clasifica para todos los efectos de la ley de la siguiente forma: Elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento del edificio y bienes básicos y fundamentales de la copropiedad y se clasifican como los necesarios; el terreno donde está la construcción, la cimentación, muros de carga, vigas, desagües, ductos.

BS
Comunes

3.3.13 Las unidades existentes en el Tercer Piso del Edificio Sampayo tiene matricula inmobiliaria y predial.

La Construcciones existentes en el Tercer Piso no tienen matricula inmobiliaria y no tienen numero predial.

3.3.14 Identifique las construcciones existentes en el tercer piso del Edificio Sampayo por su área, linderos y destinación.

En el Tercer piso se ubica una construcción en muro de ladrillo con friso, estuco y pintura, pisos en porcelanato, puertas de vidrio y de madera, cielorraso en dry Wall y cubierta en teja galvanizada. Se accede por las escaleras generales del edificio.

En el tercer piso se encuentran dos (2) oficinas demarcadas como 301 y 302 y un Apartamento.

3.1.14.1 Oficinas 301 y 302

Area		69.57 m2
Linderos	Norte	En extensión aproximada de 11.00 mts con propiedades que son o fueron de David Puyana S.A.
	Sur	En extensión aproximada de 11.00 mts parte con escaleras comunes de acceso, hall de escaleras y Apartamento.
	Oriente	En extensión aproximada de 5.00 mts con la Oficina 302 del Edificio Sampayo P.H.
	Occidente	En extensión aproximada de 5.40 mts con propiedades que son o fueron de Jorge Palau.
	Nadir	Placa de cubierta que la separa del Segundo Piso
	Cenit	Cubierta del Edificio Sampayo P.H.

3.1.14.2 Apartamento

Area		112.62 m2
	Norte	En extensión aproximada de 11.00 mts con escaleras comunes de acceso, hall de

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

Linderos		escaleras y Oficina 302.
	Sur	En extensión aproximada de 11.00 mts con la Calle 52.
	Oriente	En extensión aproximada de 10.70 mts de 5.00 mts con propiedades que son o fueron de Luis Antonio Rodríguez Galvis.
	Occidente	En extensión aproximada de 10.70 mts con propiedades que son o fueron de Jorge Palau.
	Nadir	Placa de cubierta que la separa del Segundo Piso
	Cenit	Cubierta del Edificio Sampayo P.H.

3.3.15 Precise al Despacho por su área, linderos y localización el acceso a las construcciones del tercer piso del Edificio Sampayo.

Al Tercer Piso se accede por unas escaleras comunes en concreto que desde el Primer Piso permiten la comunicación al Segundo y Tercer Piso.

IV. AVALUO COMERCIAL**AVALUO COMERCIAL LOCALES Y OFICINAS**

Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampayo P.H., barrio Cabecera del Llano
Municipio de Bucaramanga

NORMATIVIDAD APLICABLE

- **Resolución 620 de 2008 IGAC.**: Por medio del cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Capítulo III. Procedimientos Específicos. Artículo 18. AVALUOS DE BIENES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
- En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:
 5. Conformidad del Régimen de Propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
 6. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal.
 7. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbre o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aunque influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
 8. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.
- **Decreto 1420 de 1998.** Reglamenta el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995.....Artículo 30: Cuando el inmueble objeto de avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no

se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el Avalúo. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente Decreto.

Visita al Predio por parte del perito.

Local Parqueo	Reglamento de Propiedad Horizontal	"Visita del perito"
	A= 27.30 m ²	A= 39.50 m ²
Deposito	Este Local no tiene ninguna diferencia realizada la visita respecto a linderos, áreas y localización determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura Publica N°1371 del 7 de abril de 1992, Notaría 1ª de Bucaramanga).	
Local Vivienda	Reglamento de Propiedad Horizontal	"Visita del perito"
	A= 85.50 m ²	A= 50.06 m ²
Oficinas: Segundo Piso	Reglamento de Propiedad Horizontal	"Visita del perito"
	A= 115 m ²	A= 200.90 m ²

Bajo estos parámetros el Perito elabora el avalúo Comercial de los bienes privados del Edificio Sampayo P.H.:

1. INFORMACION BASICA

1.1 SOLICITANTE:	JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Unidades Privadas
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga (Santander)
1.5 BARRIO:	Cabecera del Llano
1.6 DIRECCION:	Calle 52 N°33-31, Local Parqueo Calle 52 N°33-27/29/31/35 Deposito Calle 52 N°33-327/29/31/35 Local Vivienda Calle 52 N°33-27/29/31/35 Oficina
1.7 ESTRATO:	Cinco (5)
1.8 DESTINACION ACTUAL:	Locales y oficinas comerciales
1.9 FECHA DE VISITA:	Diciembre de 2018

2. OBJETO DE LA VALUACION

**CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE
AVALUO PARA PROCESO JUDICIAL**

Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.

Valor de venta de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría 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 la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

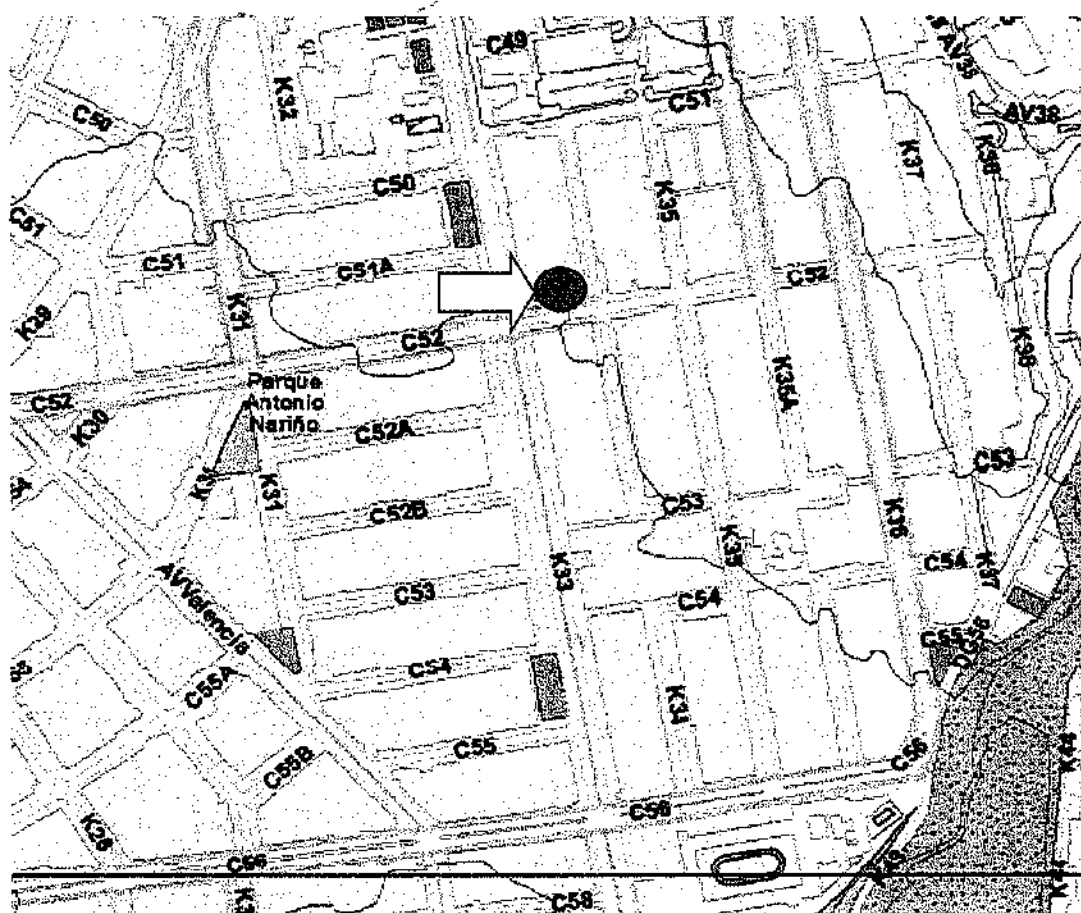
3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 3.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 3.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. INFORMACION SOBRE TITULACION DEL INMUEBLE

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	COMPRAVENTA
PROPIETARIO	María Elvira Cornejo de Peñuela María Claudia Peñuela Cornejo
TITULO DE ADQUISICION	Escritura Publica N°867 del 2 de junio de 2016, Notaria 6ª de Bucaramanga: COMPRAVENTA. DE: Miguel Alfonso Nieto Pallares. A: María Elvira Cornejo de Peñuela y María Claudia Peñuela Cornejo.
MATRICULA INMOBILIARIA	N°300-190887, 300-190888, 300-190890, 300-190891 Oficina de Registro de Bucaramanga

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR



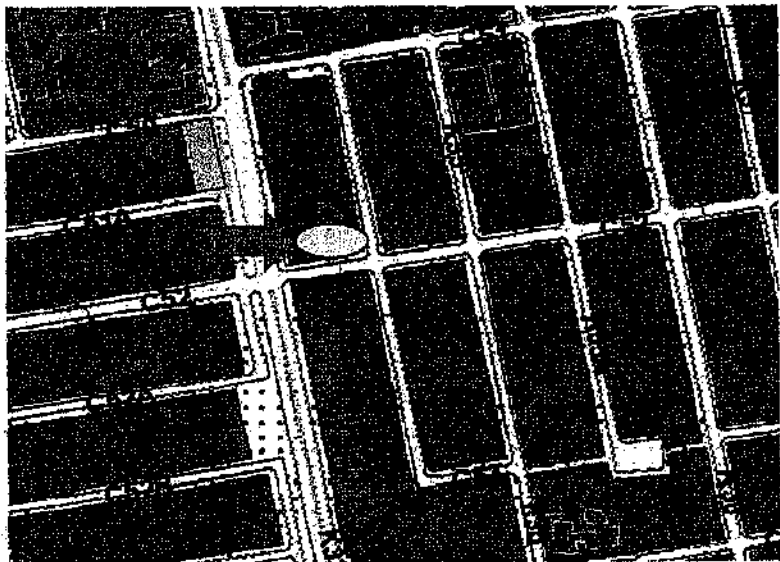
6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicada en la zona oriente del casco urbano del municipio de Bucaramanga. Barrio San Francisco y colinda así: Norte: Barrio Modelo y Mutualidad. Oriente: Carrera 27, barrio San Alonso. Occidente: Carrera 15, barrio Girardot. Sur: Barrio Alarcón
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Inicio de la Zona comercial Zapatera (Carrera 22).
CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	Iglesia San Francisco, Colegio Virrey Solís.
VÍAS DE ACCESO	Carrera 22, Calle 18.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
PROYECCION DEL SECTOR	Comercial
VALORIZACION	Buena

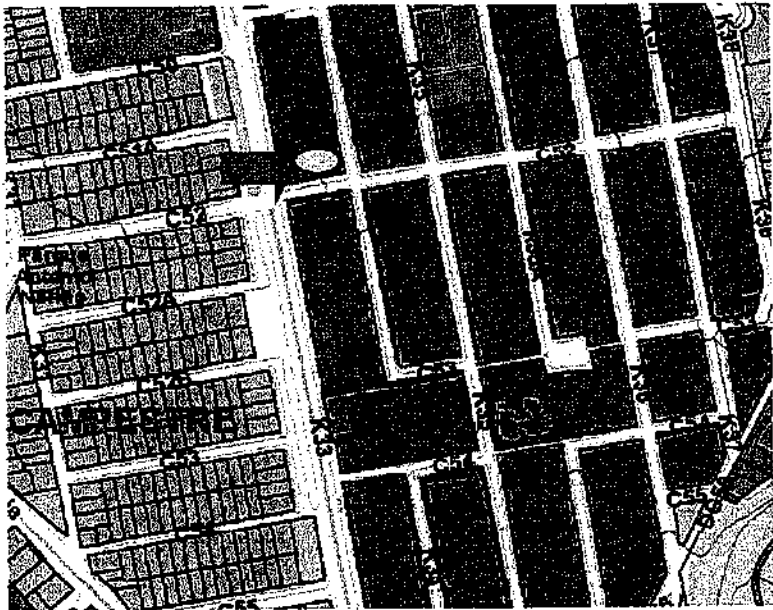
7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 EOT BUCARAMANGA

AREA DE ACTIVIDAD



AREA DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN				
ACTIVIDAD	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
MULTIPLE	M-1	Múltiple centralidad	■	98,82
	M-2	Múltiple grandes establecimientos.	■	91,16



AREA DE TRATAMIENTO

TRATAMIENTO URBANISTICO				
TRATAMIENTO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
RENOVACIÓN	TRD	Redesarrollo		29,73
	TRA-1	Reactivación		107,44
	TRA-2	Reactivación		473,52
	TRA-3	Reactivación de sector urbano especial		105,15

8. INFORMACION CATASTRAL DE LOS INMUEBLES

Unidad Privada	Area (m ²)	Folio M.I.	Numero Predial
*LOCAL PARQUEO Calle 52 N°33-29	27.30	300-190887	01-02-0264-0062-902
*DEPOSITO	5.40	300-190888	01-02-0264-0059-902
*LOCAL VIVIENDA Calle 52 N°33-35	85.50	300-190890	01-02-0264-0061-902
*SEGUNDO PISO OFICINAS Calle 52 N°33-29	115.0	300-190891	01-02-0264-0063-902

9. DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES

9.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SITIO

UBICACION	Barrio Cabecera del Llano
------------------	---------------------------

9.2 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO SAMPAYO

NORTE	En extensión de 11.00 mts con propiedades que son o fueron de David Puyana S.A.
SUR	En extensión de 11.00 mts con la Calle 52
ORIENTE	En extensión de 20.50 mts con propiedad que es o fue de Luis Antonio Rodríguez Galvis.
OCCIDENTE	En extensión de 20.50 mts con propiedad que es o fue de Jorge Palau T.

9.3 CARACTERISTICAS LOCAL PARQUEO

Dirección		Calle 52 N°33-31 Edificio Sampayo P.H. (sin nomenclatura a la vista)
Area		27.30 m2
Descripción		Local ubicado sobre la Calle 52. El área legal se compone de un salón, el cual fue intervenida y ampliada el área (patio jardín) y donde adicionalmente se encuentra un baño. Se encuentra en buen estado.
	Norte	En extensión de 2.90 mts con muro común al medio <u>con Aparta estudio</u>
	Sur	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardin al medio con la Calle 52.

Linderos	Oriente	En extensión de <u>12.67</u> mts muro común al medio con el Local-vivienda.
	Occidente	En extensión de <u>12.67</u> mts parte con muro común al medio con área corredor y parte con <u>aparta estudio.</u>
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampaio
	Cenit	Con altura de 2.95 mts con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.

9.4 CARACTERISTICAS DEPOSITO

Dirección		Deposito Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampaio P.H.
Area		5.40 m2
Descripción		Local ubicado en el Hall de acceso al Edificio y cerca de las escaleras comunes. Se encuentra en buen estado.
Linderos	Norte	En extensión de 3.0 mts con muro común al medio con escaleras
	Sur	En extensión de 3.0 mts muro común al medio con el Local 101.
	Oriente	En extensión de 1.80 mts muro común al medio con área corredor.
	Occidente	En extensión de 1.80 mts con muro común con propiedad de Jorge Palau.
	Nadir	
	Cenit	

9.5 CARACTERISTICAS LOCAL VIVIENDA

Dirección		Local Vivienda Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampaio P.H.
Area		50.06 m2
Descripción		Ubicado sobre la Calle 52. El área legal de 85.50 m2 se componía de un PRIMER NIVEL (Área de Atención, sala comedor, cocina, patio y escaleras) y un SEGUNDO NIVEL (Estar, comedor, alcoba, baño general y terraza). En la actualidad solo se encuentra el PRIMER NIVEL con un área de 50.06 m2. En buen estado de conservación y mantenimiento.
Linderos	Norte	En extensión de 2.90 mts con propiedad de la Urbanizadora David Puyana.
	Sur	En extensión de 2.90 mts muro de fachada y zona antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de 17.26 mts con propiedad de Luis Antonio Rodríguez.
	Occidente	En extensión de 17.26 mts con muro común al medio con Local Parqueo, patio jardín y aparta estudio.
	Nadir	Con el terreno donde está construido el Edificio Sampaio
	Cenit	En altura de 3.0 mts y 2.60 mts con placa común de entrepiso que lo separa del Segundo Nivel.

9.6 CARACTERISTICAS SEGUNDO PISO: OFICINAS

Dirección		Oficina Calle 52 N°33-27/29/31/35 Edificio Sampaio P.H.
Area		<u>200.90 m2</u>
Descripción		El área inicial (115 m2) comprendía oficinas entre un vacío sobre el patio y colindante por el oriente con el Segundo Nivel del Local Vivienda. El área comprende la intervención y adición de área del vacío y del Segundo Nivel

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

Linderos Primer Piso		del Local Vivienda. En buen estado de conservación y mantenimiento.
	Norte	En extensión de 3.0 mts con muro común al medio con Aparta estudio.
	Sur	En extensión de 3.0 mts muro común al medio con Depósito.
	Oriente	En extensión de 1.05 mts con muro común al medio con zona común.
	Occidente	En extensión de 1.05 mts con propiedad de Jorge Palau.
	Nadir	
	Cenit	

Linderos Segundo Piso	Norte	En extensión de <u>11.00</u> mts propiedad de la Urbanizadora David Puyana.
	Sur	En línea quebrada en dirección oriente-occidente en <u>7.85</u> mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con la Calle 52, dobla en dirección Sur-norte en extensión de 1.10 mts con vacío sobre el área de antejardín al medio con propiedad de Jorge Palau y cierra en dirección oriente-occidente en 3.15 mts con vacío sobre el área antejardín al medio con la Calle 52.
	Oriente	En extensión de <u>20.50</u> mts con propiedad que es o fue de Luis Antonio Rodríguez Galvis.
	Occidente	En extensión de <u>20.50</u> mts con propiedad que es o fue de Jorge Palau T.
	Nadir	Con la placa común entrepiso que lo separa del Primer Piso y terreno donde está la construcción del Edificio Sampayo.
	Cenit	En altura de 2.50 mts con placa de cubierta.

TOPOGRAFÍA	Plana
FORMA GEOMETRICA	Irregular
PROPIEDAD HORIZONTAL	Si

VIAS	Clasificación	Urbanas
	Estado	Buen estado (Flexible)

ZONAS COMUNES	Determinados en la Escritura de Propiedad Horizontal N°3281 del 18 de noviembre de 1993, Notaría 6ª de Bucaramanga.
------------------	---

9.7 AREAS Y FUENTES DE INFORMACION

Concepto	m2	Fuente de información
LOCAL PARQUEO. Calle 52 N°33-29	27.30	300-190887
DEPOSITO	5.40	300-190888
LOCAL VIVIENDA. Calle 52 N°33-35	85.50	300-190890
SEGUNDO PISO OFICINAS. Calle 52 N°33-29	115.0	300-190891

9.8 SERVICIOS PUBLICOS

Energía, acueducto, alcantarillado y gas natural
--

TELÉFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

10. METODO DE AVALUO

10.1 Metodología Valuatoria

Se tomó este método teniendo en cuenta a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros establecidos en la Resolución N°620 del 2008 del IGAC.

Todas las ofertas hacen referencia a Locales comerciales y oficinas ubicadas en el Sector de Cabecera del Llano y relativamente similares a los del objeto del avalúo:

10.2 Estudio de Mercado

OFICINAS

OFERTA N°1

Oficina en Venta

Bucaramanga CABECERA

\$ 350.000.000



91,00 m²



Sin Especificar



Baños: 1



Sin especificar

- Área Const.: 91,00 m²
- Precio m²: 3.846.154/m²
- Admón: \$420,000
- Estrato: 6
- Estado: Excelente
- Antigüedad: 9 a 15 años
- Piso No: 3°
- Sector: Oriente

<https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bucaramanga/cabecera-det-3699826.aspx>

OFERTA N°2

Oficina en Venta

Bucaramanga ANTIGUO CAMPESTRE

\$ 170.000.000

OFICINA DE 43 MTRS2, CONSTRUIDOS, CONSTA DE SALON Y DOS BAÑOS, EXCELENTE UBICACION Y DISTRIBUCION, EN EDIFICIO DE OFICINAS Y CONSULTORIOS, CON ASCENSOR, AUDITORIO, VIGILANCIA 24 HORAS, PARQUEADERO ESCRITURADO, CERCA

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil -- Administrador de Empresas

A PROMEDICA, CLUB UNION Y CABECERA. PRECIO OFICINA \$170 MILLONES. Precio sin parqueadero.

- Área Const.: 43,00 m²
- Precio m²: 3.953.488/m²
- Admón: \$388,000
- Estrato: 6
- Estado: Bueno
- Antigüedad: 16 a 30 años
- Piso No: 5°
- Sector: Oriente



https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bucaramanga/antiguo_campestre-det-4107491.aspx

OFERTA 3

Local en Venta (apto para oficina)

Bucaramanga CABECERA DEL LLANO \$ 350.000.000

- Área Const.: 100,00 m²
- Precio m²: 3.500.000/m²
- Admón: \$560,000
- Estrato: 6
- Estado: Bueno
- Antigüedad: 9 a 15 años
- Piso No: 2°
- Sector: Oriente

LOCAL UBICADO EN COSMOCENTRO KRA 33 CALLE 51 SEGUNDO PISO APTO PARA OFICINAS, LABORATORIOS CLINICOS, ODONTOLOGICOS, EQUIPOS TECNOLOGICOS

TELÉFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com



https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bucaramanga/cabecera_del_llano-det-2671055.aspx

OFERTA 4

VENDO LOCAL COMERCIAL CABECERA

160,000,000 COP 1 Baños, Departamento: Santander, Municipio: Bucaramanga, Hace 2 meses

INFORMES: MAVI YEPES 3167077584

41 metros cuadrados. Remodelado OFICINAS- CONSULTORIO - OTROS- CON SALA DE ESPERA EXTERIOR- Centro Comercial SOBRE LA CARRERA 33- SIN ASCENSOR-

Baños exteriores.

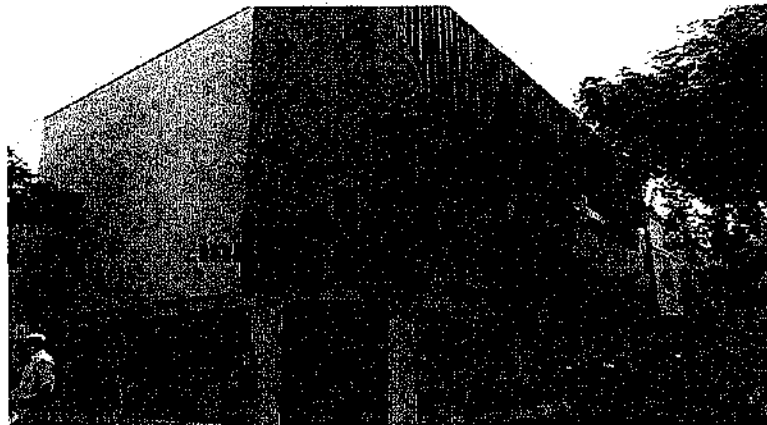
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/oficina/vendo-local-comercial-cabecera/6804324?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral

ESTUDIO DE MERCADO PREDIO URBANO OFICINAS CABECERA DEL LLANO DE BUCARAMANGA Fuente: INTERNET

Nº	Tipo Inmueble	Dirección	Valor Pedido	Terreno	
				Area (m2)	Valor (m2)
1.	Oferta 1	Cabecera	350'000.000	91	3'846.154
2.	Oferta 2	Antiguo Campestre	170'000.000	43	3'953.488
3.	Oferta 3	Cosmocentro	350'000.000	100	3'500.000
4.	Oferta 4	Carrera 33	160'000.000	41	3'902.439
Promedio					3'800.520
Número de Datos					4
Desviación Estándar					157.60
Coeficiente de Variación					4.67%
Límite Superior					3'945.184
Límite Inferior					3'655.857
Valor asumido					3'800.000
Factor Negociación (10%)					380.000
Valor Asumido					3'420.000

LOCALES COMERCIALES

OFERTA N°1



LOCAL COMERCIAL EN VENTA, BUCARAMANGA, CABECERA DEL LLANO

Valor Venta \$2.800.000.000

Estoy interesado

Área construida de 486 m²

Carrera 33 con calle 48 Esquina SE

OFERTA N°2

VENTA LOCAL COMERCIAL CENTRO CIAL ALTAMONTE CABECERA

(Negociable) \$70.000.000

LOCAL COMERCIAL DE 11 MTS 2, UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DEL CENTRO COMERCIAL ALTAMONTE, EN LA CRA 33 CON CALLE 47 VALOR NEGOCIABLE

<https://bucaramanga.olx.com.co/venta-local-comercial-centro-cial-altamonte-cabecera-iid-1026115915>

OFERTA N°3

EXCELENTE LOCAL EN CABECERA CRA 34 CON 52. ZONA COMERCIAL

(Negociable) \$190.000.000

LOCAL COMERCIAL EN LA CRA 34 CON 52 EN CABECERA EXCELENTE PRECIO NEGOCIABLE 30 METROS CUADRADOS. BAÑO PRIVADO .ESQUINERO. WASSAP 3163388962. 3162465171

<https://bucaramanga.olx.com.co/excelente-local-en-cabecera-cra-34-con-52-zona-comercial-iid-1015840252>



40

OFERTA N°4



Local en Venta
Bucaramanga Cabecera del Llano
\$ 1.800.000.000

- **Área Const.: 300,00 m²**
- **Precio m²: 6.000.000/m²**
- **Estrato: 6**
- **Estado: Excelente**
- **Antigüedad: Más de 30 años**
- **Sector: Oriente**

https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/bucaramanga/cabecera_del_llano-det-4161318.aspx

ESTUDIO DE MERCADO PREDIO URBANO LOCALES COMERCIALES
CABECERA DEL LLANO DE BUCARAMANGA
Fuente: INTERNET

Nº	Tipo Inmueble	Dirección	Valor Pedido	Terreno	
				Area (m2)	Valor (m2)
1.	Oferta 1	Carrera 33 Calle 48	2.800'000.000	486	5'761.316
2.	Oferta 2	Carrera 33 Calle 47	70'000.000	11	6'363.636
3.	Oferta 3	Carrera 34 Calle 52	190'000.000	30	6'333.333
4.	Oferta 4	Calle 48 Carrera 36	1.800'000.000	300	6'000.000
Promedio					6'114.571
Numero de Datos					4
Desviación Estándar					248.900
Coeficiente de Variación					4.07%
Limite Superior					6'317.301
Limite Inferior					5'911.842
Valor asumido					6'114.571
Factor Negociación (10%)					611.457
Valor Asumido					5'503.114

10.4 AVALUO COMERCIAL A DICIEMBRE DE 2018

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
LOCAL PARQUEO. Calle 52 N°33-29	27.30	5'503.114	150'235.012
DEPOSITO	5.40	5'503.114	29'716.815
LOCAL VIVIENDA. Calle 52 N°33-35	85.50	5'503.114	470'516.247
SEGUNDO PISO OFICINAS. Calle 52 N°33-29	115.0	3'420.000	393'300.000
AVALUO COMERCIAL			\$1.043'768.074

10.5 AVALUO COMERCIAL A ABRIL DE 2017 (Fecha firma promesa de Compraventa)

Teniendo en cuenta la dificultad de contar con información o estadísticas puntuales sobre Precios de inmuebles similares al referido a la fecha de 2017, una de las posibilidades para determinar este valor aproximado consiste en partir con el valor del Avalúo actualizado a la fecha (Año 2018) -hallado en el ítem anterior - e indexar o deflactar este valor a Precios de 2017 utilizando los Índices de Precios al Consumidor del DANE.

Con el fin de ambientar este procedimiento, me permito transcribir una lectura sobre el IPC tomado de la Pagina WEB del DANE.

Qué es el IPC

El índice de Precios al consumidor, IPC, es el producto resultante de una investigación estadística de carácter estratégico, que permite medir la variación

porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores en Colombia.

El IPC resulta importante para todos los que ganan y gastan dinero, por que cuando los precios aumentan, el poder de compra del peso colombiano cae. Y, cuando los precios caen el poder de compra del peso se incrementa.

Para entender mejor la naturaleza del IPC, se debe pensar en el índice como una medida del porcentaje de cambio, a través del tiempo, del costo promedio de una gran canasta de bienes y servicios comprados por los hogares de Colombia, manteniendo constante la calidad y la cantidad de los bienes.

El IPC suministra información estadística, tal que permita realizar procesos de indexación, actualización de flujos monetarios en términos nominales del periodo corriente.

Suministra la información que permita realizar procesos como la deflatación de valores nominales, encontrando la evolución de un rublo económico, convirtiendo los valores nominales o corrientes de una serie a valores nominales de igual poder adquisitivo o valor real.

El Procedimiento se realiza utilizando la siguiente formula:

$$VP = \frac{VH \times IND. I}{IND. F}$$

Donde:

VH = Avalúo Comercial Actualizado a Diciembre de 2018
IND. I = Índice de Precios al Consumidor Abril de 2017
IND. F = Índice de Precios al Consumidor Diciembre de 2018
VP = Avalúo Comercial a Abril de 2017

Aplicando:

$$VP = \frac{\$1.043'768.074 \times 137.40}{142.84}$$

VP = \$1.004'016.615 (AVALUO COMERCIAL A ABRIL DE 2017)

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 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 esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Este informe de valuación se desarrolló bajo el NTS I 01 Norma técnica Sectorial Colombiana "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".

- 13.1 Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 13.2 Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 13.3 El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- 13.4 Los Honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- 13.5 La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 13.6 El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 13.7 El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 13.8 El valuador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten el valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Valuador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos y las reparaciones necesarias.
- 13.9 El Valuador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- 13.10 Para la determinación del valor comercial del inmueble y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

- 13.11 El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción de los cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

14. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

- 14.1 El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

15. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

IV. IDONEIDAD DEL PERITO

Con el fin de cumplir con el requerimiento para que la experticia este de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 226 del C.G. del Proceso me permito proceder en tal sentido:

Con el fin de cumplir con el requerimiento para que la experticia este de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso me permito proceder en tal sentido:

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda		
Identificación	C.C. 91.010.192		
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga		
Teléfono	6896690		
Celular	3106770221		
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD	
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
	Técnico Laboral por Competencias	Avalúos de Bienes muebles (Maquinaria y equipo), urbanos, rurales y especiales.	
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de dieciocho (18) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		

TELEFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Administrador de Empresas

Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón Ddo: Ramón Acevedo Mantilla	Ordinario de Pertenencia
2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte: Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte: Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 Civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201- 0608	Dte: Municipio de Girón Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016- 0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9° Civil Cto de Bucaramanga. Rad. 2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia
Juzgado 3° Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00027	Dte: Centro Cultural del Oriente Ddo: Proyectos Generales y Cia. Ltda. PG. Ltda.	Ordinario
Juzgado 7° Civil del Cto de Bucaramanga RAD. 2016-00149	Dte: Pier Parga Quiroga Ddo: Caja de Compensación Familiar COMFENALCO y	Responsabilidad Civil Extracontractual

TELÉFONO 6896690 CELULAR 310-6770221 E-mail: alfreduarte081@hotmail.com

CONTRATO DE PROMESA DE BIENES INMUEBLES ENTRE MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA; MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORENJO Y GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S

PARTES:

- **LAS PROMITENTES VENDEDORAS:** MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.790.470 expedida en Bucaramanga y MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.751.097 expedida en Bucaramanga.
- **PROMITENTE COMPRADOR:** GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S, persona jurídica, identificada con NIT 900.141.130-9., Representada, Legalmente por la señora PIEDAD ENSUEÑO MARTINEZ PATIÑO identificado con la cédula de ciudadanía No. 22.069.941 en su calidad de VICEPRESIDENTE (representante legal) y quien en este acto conforme a poder especial es representa la citada sociedad por el señor MILTON ENRIQUE SAN MIGUEL GARNICA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.154.155.

Entre los suscritos a saber: MARIA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.790.470 expedida en Bucaramanga en su condición de propietaria de un porcentaje igual al 26.649% de los bienes que serán objeto de promesa de compraventa, actuando en nombre propio y en plenas facultades libre de vicios así como MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.751.097 expedida en Bucaramanga, en su condición de propietaria de un porcentaje igual al 73.351% de los bienes que serán objeto de promesa de compraventa, actuando en nombre propio y en plenas facultades libre de vicios, quien en el texto de la presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**, se denominará **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, de una parte y de la otra: MILTON ENRIQUE SAN MIGUEL GARNICA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.154.155 quien actúa en nombre y representación de la sociedad **GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S**, persona jurídica, identificada con NIT 900.141.130-9, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública No. 1.243 del 20 de marzo de 2007 de la Notaria 4 de Medellín, según poder especial otorgado por PIEDAD ENSUEÑO MARTINEZ PATIÑO identificado con la cédula de ciudadanía No. 22.069.941 en su calidad de VICEPRESIDENTE (representante



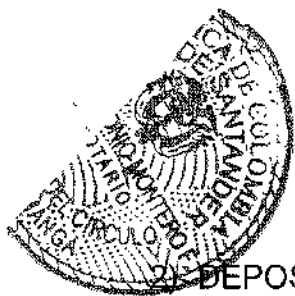
legal) el cual se anexa a la presente, quien en el texto de la presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**, el cual se regula especialmente por las normas establecidas en Código Civil Colombiano y contenidas en el libro cuarto Título XII y siguientes; Título XXIV y siguientes del mismo código; y cuyo contenido del mismo contrato se entiende en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. DE LOS INMUEBLES OBJETO DE PROMESA DE PROMESA, NOMENCLATURA Y LINDEROS: Por medio del presente contrato de promesa **LAS PROMITENTES VENDEDOR** se obliga de manera principal a transferir en el futuro a título de venta y a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** quien a su vez se obliga de manera principal a adquirirlo al mismo título, el derecho de dominio o propiedad y la posesión que **LA PROMITENTE VENDEDOR**, tiene y ejerce, sobre los siguientes bienes inmuebles identificados como:

- 1) **LOCAL PARQUEADERO** ubicado en la calle 52 número 33-29 hoy 33-31 de Bucaramanga, que hace parte del Edificio SAMPAYO, con línea telefónica 6479377. El local parqueadero consta de área libre y baño con un área privada de 27.30 metros cuadrados y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas. NORTE, en extensión de 2.90 metros con muro común al medio con patio-jardín, SUR, en extensión de 2.90 metros muro de fachada y zona antejardín al medio con la calle 52, ORIENTE, en extensión de 9.39 metros muro común al medio con el local-vivienda; OCCIDENTE, en extensión de 9.39 metros muro común al medio con área corredor; NADIR, con el terreno donde está la construcción de edificio Sampayo; CENIT, en altura de 2.95 metros con placa común de entrepiso que lo separa del segundo piso.

Inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 300-190887 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro como predio número 010202640062902.

TRADICION: Que el inmueble antes descrito fue adquirido por compraventa hecha por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** al señor **MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES**, como consta en la Escritura Pública No. 867 del 02 Junio de 2016 de la notaria sexta del círculo de Bucaramanga, y debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 300-190887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.



DEPOSITO, cuyo acceso se logra por la calle 52 número 33-29 del plano de esta ciudad, y hace parte del Edificio SAMPAYO. Tiene una área privada de cinco metros cuarenta centímetros cuadrados (5.40 mts²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas; NORTE, en extensión de tres metros (3mts) muro común al medio con escaleras; SUR, en extensión de tres metros (3mts) muro común al medio con el local 101; ORIENTE, en extensión de un metro ochenta centímetros (1.80 mts) muro común al medio con área corredor; OCCIDENTE, en extensión de un metro con ochenta centímetros (1.80 mts) con propiedad de Jorge Palau T.

PARÁGRAFO: En esta venta quedan incluidas las líneas telefónicas números 6436948 y 64479382.

Inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro como predio número 010202640059902.

TRADICIÓN: Que el inmueble antes descrito fue adquirido por compraventa hecha por LAS PROMITENTES VENDEDORAS al señor MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES, como consta en la Escritura Pública No. 867 del 02 Junio de 2016 de la notaria sexta del círculo de Bucaramanga y debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

- 3) **OFICINA** cuyo acceso se logra por la calle 52 número 33-29 del plano de esta ciudad, y hace parte del Edificio SAMPAYO, que consta en el primer piso de hall de acceso y escaleras, en el segundo piso las dependencias como secretaria, contabilidad, administración, gerencia, estar, baño de hombres y mujeres, corredor y hall escaleras, con un área privada de ciento quince metros cuadrados (115.00 mts²), se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medias; **EN EL PRIMER PISO:** NORTE, en extensión de 3.00 metros muro común al medio con el Apartaestudio. SUR, en extensión de 3.00 metros muro común al medio con deposito, ORIENTE, en extensión de 1.05 metros muro común al medio con zona comunal; OCCIDENTE, en extensión de 1.05 metros con propiedad de Jorge Palau T. **EN EL SEGUNDO PISO:** los linderos son: NORTE, en extensión de 4.35 metros con propiedad de la Urbanizadora Puyana S.A, SUR, en línea quebrada en dirección oriente-occidente, en extensión de 4.83 metros, con vacío sobre el área antejardín al medio con la calle 52, dobla en dirección sur-norte, en extensión de 1.10 metros, con vacío sobre el área de antejardín al medio con propiedad de Jorge Plaut T y cierra en dirección oriente-occidente, en extensión de 3.15 metros, con vacío sobre el área antejardín al medio con la calle 52; ORIENTE, en línea



quebrada en dirección norte-sur en extensión de 4.65 metros muro común al medio con local-vivienda, dobla en dirección oriente-occidente, en extensión de 2.30 metros con vacío sobre patio-jardín, dobla en dirección norte-sur en extensión de 3.14 metros con vacío sobre el patio-jardín, dobla en dirección occidente-oriente, en extensión de 2.50 metros con vacío sobre patio-jardín, dobla en dirección norte-sur, en extensión de 2.92 metros, muro común al medio con local-vivienda, dobla en dirección occidente-oriente, en extensión de 0.62 metros muro común al medio con local-vivienda, dobla en dirección norte-sur, en extensión de 3.09 metros, muro común al medio con local-vivienda, dobla en dirección oriente-occidente en extensión de 0.32 centímetros muro común al medio con local-vivienda y cierra en dirección norte-sur, en extensión de 4.92 metros, muro común al medio con local-vivienda; OCCIDENTE, en línea quebrada en dirección norte-sur, en extensión 4.65 metros con vacío sobre Apartaestudio y 2.87 metros con vacío sobre escaleras que vienen del primer piso, dobla en dirección oriente-occidente, en extensión de 3.03 metros con vacío sobre escaleras que vienen del primer piso y cierra en dirección norte-sur, en extensión de 9.51 metros con propiedad de Jorge Palau T. NADIR, con placa común de entepiso que lo separa del primer piso y terreno donde está la construcción del edificio Sampayo, CENIT, en altura de 2.50 metros con placa cubierta.

Inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 300-190891 oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro como predio número 01020640063902.

TRADICIÓN: Que el inmueble antes descrito fue adquirido por compraventa hecha por LAS PROMITENTES VENDEDORAS al señor MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES, como consta en la Escritura Pública No. 867 del 02 Junio de 2016 de la notaria sexta del círculo de Bucaramanga y debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

- 4) LOCAL VIVIENDA, situado en el Edificio SAMPAYO-PROPIEDAD HORIZONTAL, en la calle cincuenta y dos (52) entre carreras 33 y 34 del barrio Cabecera del Llano, marcado en sus puertas de entrada con los números 33-27, 33-29, 33-31 y 33-35 de la actual nomenclatura urbana de Bucaramanga. El acceso al local vivienda se logra por la calle 52 número 33-35, local vivienda que consta de dos (2) niveles, cuenta con una rea privada de 85.50 mts² y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos. PRIMER NIVEL: LINDEROS: NORTE, en extensión de 2.90 metros con propiedades e urbanizadora David Puyana S.A "Urbanas"; SUR, en extensión de 2.90 metros muro de fachada y zona antejardín al medio con la calle 52;



ORIENTE, en extensión de 17.26 metros con propiedades de Luis Antonio Rodríguez; OCCIDENTE, en extensión 17.26 metros muro común al medio con local parqueadero, patio, jardín y apartaestudio. NADIR, con el lote de terreno donde se levanta el Edificio Sampayo. CENIT, en altura libre de 3.00 metros y 2.60 metros con placa común de entrepiso que lo separa del segundo nivel. LINDEROS SEGUNDO NIVEL: NORTE: ene extensión de 2.90 metros con vacío sobre patio posterior del primer nivel; SUR: en extensión de 2.60 metros con vacío sobre zona antejardín al medio con la calle 52; ORIENTE: en línea quebrada en dirección sur-norte, en extensión de 10.49 metros con propiedad de Luis Antonio Rodríguez Galvis, dobla en dirección oriente- occidente en extensión de 1.90 metros con vacío sobre salón, escaleras, dobla en dirección sur-norte en extensión de 2.90 metros con vacío salón, escaleras, dobla en dirección occidente-oriente, en extensión de 1.90 metros con vacío sobre salón, escaleras y cierra en dirección sur-norte, en extensión de 1.85 metros con propiedades de Luis Antonio Rodríguez; OCCIDENTE, en línea quebrada en dirección sur-norte, en extensión de 4.70 metros muro común al medio con la oficina 204, dobla en dirección occidente-oriente, en extensión 0.32 metros, muro común al medio con el baño de mujeres, dobla en dirección sur-norte, en extensión de 3.09 metros, muro común al medio con el baño e mujeres, dobla en dirección oriente-occidente, en extensión de 0.62 mts, muro común al medio con el baño de mujeres y cierra en dirección sur-norte, en extensión de 7.57 metros, muro común al medio con la oficina 201, vacío sobre patio jardín del centro comercial y terraza. POR EL NADIR, con paca común de entrepiso que lo separa del primer nivel. POR EL CENIT, en altura libre de 2.50 metros con placa de cubierta.

Inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 300-190890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro como predio número 010202640061902.

TRADICION: Que el inmueble antes descrito fue adquirido por compraventa hecha por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** la señora **ELIZABETH VELASQUEZ FORERO**, como consta en la Escritura Pública No. 867 del 02 Junio de 2016 de la notaria sexta del círculo de Bucaramanga y debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria Numero 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las descripción áreas y linderos de todas las unidades privadas se encuentran consagrados en la Escritura Pública No. 867 del 02 Junio de 2016 de la notaria sexta del círculo de Bucaramanga.



SEGUNDA: Existencia de registro de demanda y menor precio : Las partes declaran que sobre todos los bienes objeto de promesa de compraventa recae un registro de medida cautelar Decretado por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga al interior de un proceso declarativo de nulidad, con radicado interno 68001310300720170011400 promovido por los señores -MIGUEL JOSE NIETO VELASQUEZ, ELIZABETH VELASQUEZ FORERO, ELIANY FERNANDA NIETO VELASQUEZ, JINETH JOHANA NIETO VELASQUEZ, en contra de **LAS PROMITENTES VENDEDORA** que actualmente se encuentra para fallo de segunda instancia ante el tribunal superior del distrito judicial de Bucaramanga, y que cuenta con fallo de primera instancia de fecha 26 de agosto de 2019, el cual fue favorable a los intereses de **LAS PROMITENTES VENDEDORA**, proceso este que fue analizado en su totalidad por la sociedad compradora y la que manifiesta que es plenamente conocedora de la pretensiones de la demanda (declarar la nulidad de la Escritura Pública No. 867 del 02 Junio de 2016 de la notaria sexta del circulo de Bucaramanga, y con el efecto consecuencial de la no existencia de título de dominio).

Por dicha circunstancia se establece por las partes que el valor del precio que será pagado POR EL PROMITENTE COMPRADOR obedece a un menor valor al que pueda existir comercialmente, por lo cual LAS PROMITENTES VENDEDORAS renuncia a iniciar en el futuro acciones judiciales tendientes a declarar la lesión enorme de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1947 del código civil, circunstancia esta que se dejara plasmada en el escritura pública que perfeccione el presente contrato.

TERCERO: PRECIO. Que dado las anteriores claridades se fijan como precio de los bienes inmuebles descritos en la presente promesa la suma de **CUATROCIENTOS DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$402.600.000)** del resultado de las siguientes sumas de dinero de cada uno de los bienes inmuebles prometidos en venta a así:

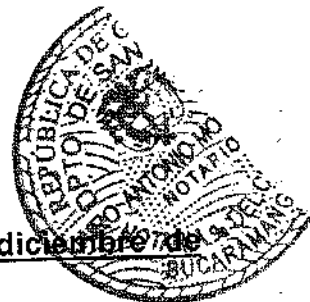
- a) El bien inmueble denominado como LOCAL PARQUEADERO ubicado en la calle 52 número 33-29 hoy 33-31 de Bucaramanga, y que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 300-190887 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro como predio número 010202640062902 la suma de **SETENTA Y UN MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$71.100.000)**



- b) El bien inmueble denominado como **DEPOSITO**, cuyo acceso se logra por la calle 52 número 33-29 del plano de esta ciudad, y hace parte del Edificio **SAMPAYO** y que se identifica con la matricula inmobiliaria número 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro como predio número 010202640059902, la suma de **OCHO MILLONES QUINIENTO MIL PESOS (\$8.500.000)**
- c) El bien inmueble denominado como **OFICINA** cuyo acceso se logra por la calle 52 número 33-29 del plano de esta ciudad, y hace parte del Edificio **SAMPAYO**, y que se identifica con la matricula inmobiliaria número 300-190891 oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro como predio número 01020640063902. En la suma de **SIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$168.000.000)**.
- d) Por el bien inmueble denominado como **LOCAL VIVIENDA**, situado en el Edificio **SAMPAYO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, y que se identifica con la matricula inmobiliaria número 300-190890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y se distingue en el catastro como predio número 010202640061902, la suma de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$155.000.000)**

CUARTA: FORMA DE PAGO Y CLAUSULA RESOLUTORIA. El precio fijado en la presente promesa de compraventa será pagado **POR EL PROMITENTE VENDEDOR** bajo la existencia de condición resolutoria, de la siguiente manera:

- 1) La **SUMA DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)** a la firma de la firma de la escritura pública de compraventa que será pagado mediante transferencia bancaria a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**.
- 2) El saldo de la venta esto es la suma de **TRESCIENTOS CUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$352.600.000)** serán cancelados mediante trasferencia bancaria dentro de los cinco días hábiles siguientes a la cancelación de medida cautelar de registro de demanda Decretado por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga al interior de un proceso declarativo de nulidad, con radicado interno 68001310300720170011400 promovido por los señores **-MIGUEL JOSE NIETO VELASQUEZ, ELIZABETH VELASQUEZ FORERO, ELIANY FERNANDA NIETO VELASQUEZ, JINETH JOHANA NIETO VELASQUEZ**, en contra de **LAS PROMITENTES**



VENDEDORA, estableciéndose como fecha límite el **15 de diciembre de 2021 para dicha condición.**

Llegada la fecha límite esto es el 15 de diciembre de 2021, sin que haya cumplimiento para dicha condición resolutoria esto es la cancelación de medida cautelar de registro de demanda Decretado por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga al interior de un proceso declarativo de nulidad, con radicado interno 68001310300720170011400 promovido por los señores -MIGUEL JOSE NIETO VELASQUEZ, ELIZABETH VELASQUEZ FORERO, ELIANY FERNANDA NIETO VELASQUEZ, JINETH JOHANA NIETO VELASQUEZ, en contra de **LAS PROMITENTES VENDEDORA** se **RESOLVERA** por pleno derecho, la presente promesa de compraventa y futura venta **SIN NECESIDAD DE PRONUNCIAMIENTO JUDICIAL**, obligándose así **LAS PROMITENTES COMPRADORAS** a realizar la restituciones mutuas y por ende, el reintegro de la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**, cancelados como primer pago de la presente promesa de compra venta debidamente **INDEXADOS** al 16 de diciembre de 2021.

QUINTO: SANEAMIENTO. Dejado la salvedad anterior, los inmuebles objeto de esta venta son que propiedad de **LAS PROMITENTES VENDEDORES** quien los posee quieta, regular y públicamente, antes de ahora no los habían enajenado por acto o contrato anterior al presente contrato y garantizan que se encuentra libres de censos, registros de embargos, demandas civiles, condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, patrimonio de familia inembargable, paz y salvo por concepto de administración, Impuesto Predial, Valorización, Servicios Públicos y en general de cualquier condición susceptible de limitarlo o gravarlo, pero en todo caso responderán del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme lo indica la Ley, así mismo **EL PROMITENTE COMPRADOR** quien es propietario del inmueble objeto de pago manifiesta que lo posee quieta, regular y públicamente, antes de ahora no los habían enajenado por acto o contrato anterior al presente contrato y garantizan que se encuentra libres de censos, registros de embargos, demandas civiles, condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, patrimonio de familia inembargable, paz y salvo por concepto de administración, Impuesto Predial, Valorización, Servicios Públicos y en general de cualquier condición susceptible de limitarlo o gravarlo, pero en todo caso responderán del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme lo indica la Ley. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Igualmente, las partes entregaran los inmuebles objeto de venta y de pago a paz y salvo por concepto de impuestos (predial y Valorización), contribuciones, Administración, hasta el Día Treinta de diciembre de 2019 así como debidamente cancelados los servicios



de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, a la fecha de entrega de los inmuebles objeto de esta venta. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Actualmente existen contratos de arrendamiento sobre los bienes sujetos de venta siendo estos los siguientes: 1) Contrato de arrendamiento suscrito con el señor DANIEL GUERRERO HENAO, de fecha de inicio 01 de agosto de 2017 sobre la oficina 201. 2) Contrato de Arrendamiento con la señora AURA GUIZA DE ARIZA y BERNARDO ARIZA GUIZA, sobre la oficina 301 de fecha 02 de Junio de 2016 y todos los demás que actualmente se encuentre vigente. Por lo cual LAS PROMITENTES VENDEDORAS se obligan a ceder a favor del PROMITENTE COMPRADOR, una vez se haya efectuado el pago final sujeto a condición RESOLUTORIA.

QUINTO: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA. Las Escrituras Públicas mediante la cual se dará cumplimiento al presente contrato, se estipula la fecha de 05 de Diciembre del Año Dos Mil Diecinueve (2.019), a las 2:00 pm en la Notaria Novena del Círculo de Bucaramanga.

SEXTO: GASTOS DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA: Los gastos que ocasionen la legalización del presente contrato y los de las Escrituras de Venta a que alude la cláusula Sexta serán por partes iguales a cargo de las partes.
PARAGRAFO: El valor por concepto de comisión de venta a favor del señor LUIS CARLOS MONSALVE por la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$4.500.000), será a cargo de LAS PROMITENTES VENDEDORAS.

SEPTIMA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE VENTA Y DE PAGO: La entrega real y material de los inmuebles objeto de venta se realizarán por parte PROMITENTE VENDEDOR se realizara una vez se haya dado cumplimiento al pago contemplado en el numeral 2 de la cláusula cuarta del presente contrato.

OCTAVA: NULIDAD PARCIAL: Si cualquier artículo y o cláusula de este contrato es declarado invalido por Juez competente no se afecta la validez y vigencia del resto de los artículos y o clausulas. -----

NOVENA: NOTIFICACIONES: Las notificaciones que deben hacerse las partes con motivo de la ejecución del presente contrato, se harán en las siguientes direcciones, y la cuales se podrán hacer por cualquier medio:



- **PROMITENTE VENDEDOR**, recibirá notificaciones en la Carrera 40ª No. 24 Apartamento 1301 del Municipio de Bucaramanga, al teléfono 3158507979 y al correo electrónico mclaudiap@hotmail.com
- **PROMITENTE COMPRADOR**, recibirá notificaciones en la Carrera 73 No. 52-66, Medellín Antioquia, Teléfono 4482500, correo electrónico francis.valencia@globalmedial.tv

Para constancia se firma en Bucaramanga en Dos (2) del mismo tenor originales y con destino a cada una de las partes el día 05 del mes de DICIEMBRE del Año 2019.

PROMITENTE VENDEDOR,

Maria Elvira C. de Peñuela
MARIA ELVIRA CORNEJO DE PENUELA
C. C. No. 37.790.470 de Bucaramanga.

Maria Claudia Peñuela Cornejo
MARIA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO.
C. C. No. 37.751.097 de Bucaramanga.

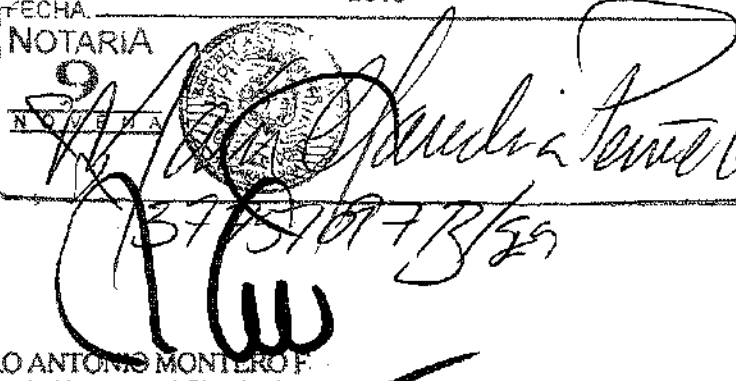
EL PROMITENTE COMPRADOR,

Milton Enrique San Miguel Garnica
MILTON ENRIQUE SAN MIGUEL GARNICA
C. C. No. 91.154.155.

Apoderado Especial **GLOBAL MEDIA TELECOMUNICACIONES S.A.S**
NIT 900.141.130-9.

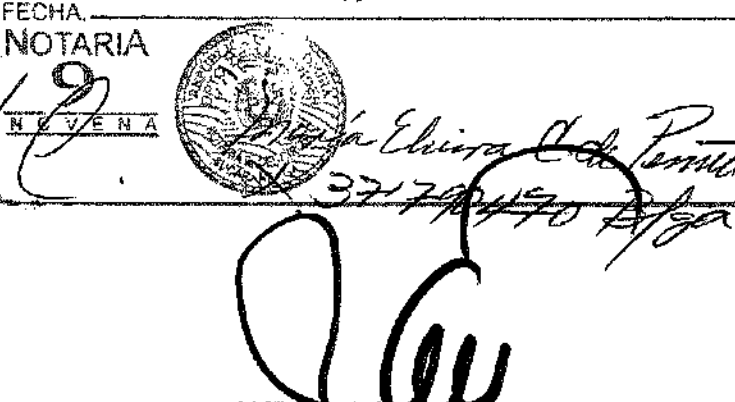


PRESENTACIÓN PERSONAL
EL NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA
CERTIFICA QUE: EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO Y LA(S)
FIRMA(S) QUE LO SUSCRIBE(N) FUERON RECONOCIDOS COMO
CIERTOS ANTE EL SUSCRITO NOTARIO POR SU(S) COMPAÑECIENTE(S)
El Rector de la Universidad de Bucaramanga
C.C. No. 37.751097
05 DIC 2019

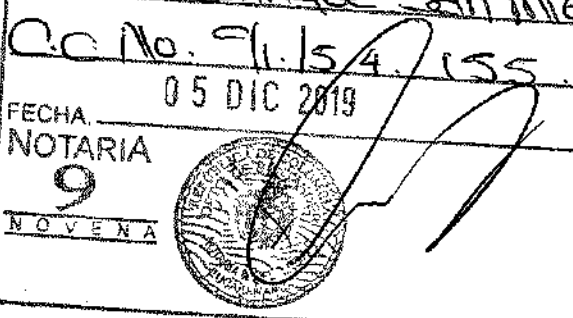
FECHA _____
NOTARIA _____
9
NOVENA



JAIRO ANTONIO MONTERO F.
Notario Noveno del Circulo de
Bucaramanga

PRESENTACIÓN PERSONAL
EL NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA
CERTIFICA QUE: EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO Y LA(S)
FIRMA(S) QUE LO SUSCRIBE(N) FUERON RECONOCIDOS COMO
CIERTOS ANTE EL SUSCRITO NOTARIO POR SU(S) COMPAÑECIENTE(S)
El Rector de la Universidad de Bucaramanga
C.C. No. 37.790470
05 DIC 2019

FECHA _____
NOTARIA _____
9
NOVENA



JAIRO ANTONIO MONTERO F.
Notario Noveno del Circulo de
Bucaramanga

PRESENTACIÓN PERSONAL
EL NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA
CERTIFICA QUE: EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO Y LA(S)
FIRMA(S) QUE LO SUSCRIBE(N) FUERON RECONOCIDOS COMO
CIERTOS ANTE EL SUSCRITO NOTARIO POR SU(S) COMPAÑECIENTE(S)
Milton Enrique San Miguel
C.C. No. 91.154.155
05 DIC 2019
FECHA _____
NOTARIA _____
9
NOVENA



JAIRO ANTONIO MONTERO F.
Notario Noveno del Circulo de
Bucaramanga