

| | | | |
|---|---|------------------------------------|---|
|  <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p> | <p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p> | <p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p> |  |
| | <p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p> | <p>VERSIÓN: 2</p> | |

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 22 de Junio del 2023

HORA: 10:30:38 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **JOSE RENE SANCHEZ GONZALEZ**, con el radicado; **202200542**, correo electrónico registrado; **joserenerereprevic@hotmail.com**, dirigido al **JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(606) 8879620 ext. 11611**

Archivo Cargado

Demandareconvencion.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230622103111-RJC-2126

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, junio 20 de 2023

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL
 Manizales

Ref: Ref: Verbal – Entrega del Tradente al Adquiriente
Demandante: Celia López de Velásquez
Demandada: Patricia Atheortua Zapata
Radicado: 2022-00542

Demanda de Reconvencción: Acción Rescisoria por Lesión Enorme

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER PARA CONTESTAR DEMANDA DE RECONVENCION

La suscrita **CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ**, mayor de edad y vecina de Manizales, identificada con C.C No 28.773.096, le manifiesto:

Que confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor **JOSE RENE SANCHEZ GONZALEZ**, abogado en ejercicio, con T.P N° 82046 del C.S.J y C.C N° 10.273.477, y correo electrónico joserenerprevic@hotmail.com a fin de que en mi nombre y representación conteste y descorra el traslado de la demanda de reconvencción por lesión enorme, promovido en mi contra por parte de la señora PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA.

Faculto al apoderado para: sustituir este poder, renunciar, constituir apoderado suplente, reasumir, recibir, desistir y en general todas las facultades tendientes a defender mis intereses.

Señor Juez,

Celia Lopez de Velasquez
CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ
 C.C No 28.773.096

Acepto

Jose Rene Sanchez Gonzalez
JOSE RENE SANCHEZ GONZALEZ
 C.C N° 10.273.477 de Manizales
 T.P.N° 82046 del C.S.J
 Email joserenerprevic@hotmail.com

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE MANIZALES
PODER ESPECIAL
 Art. 68 Decreto 960 de 1.970
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el Notario Primero del Circulo de Manizales, Caldas, Comparación:
LOPEZ DE VELASQUEZ CENELIA
 Identificada con C.C. 28773096

a quien personalmente identifiqué y manifiesto que el contenido de este documento es genuino y la firma en él cuenta es suya. Autorizo el tratamiento de sus datos personales al ser verificados su identidad rotando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariainformatica.com para verificar este documento.

Se firma hoy 2023-06-20 12:57:26

Firma: *Celia Lopez de Velasquez*

CARMEN TRUJILLO MOLINA
 NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE MANIZALES
 04950 DE 18 DE MAYO DE 2023

Cod. ib09e




Manizales, junio 22 de 2023

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

Ref: Verbal – Entrega del Tradente al Adquiriente
Demandante: Cenia López de Velásquez
Demandada: Patricia Atheortua Zapata
Radicado: 2022-00542

Demanda de Reconvención: Acción Rescisoria por Lesión Enorme

Asunto: **Contestación demanda de Reconvención de Rescisión por lesión enorme.**

JOSE RENE SANCHEZ GONZALEZ, apoderado de la demandante Señora Cenia López de Velásquez, de conformidad al poder que se adjunta debidamente aceptado, procedo a descorrer el traslado de la demanda de Reconvención de Rescisión por Lesión Enorme en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

Al 1º: Es cierto.

Al 2º: Es cierto.

Al 3º: No es cierto como está redactado este hecho y explico:

Efectivamente, tal como lo dice la demandante en el hecho sexto (6) de la demanda dicha suma de \$ 56.000.000 fue recibido por la parte vendedora, pero aclaramos nosotros, como parte del precio total pagado por valor de \$ 199.600.000 por parte de la compradora a la fecha de la compraventa, tal como se explicará en las excepciones de mérito. En la escritura pública, a petición de la vendedora y tomando como referencia el avalúo catastral se consignó como precio de la compraventa la suma de \$ 56.000.000 con el fin de que los gastos de notaría y registro no salieran muy costosos, además, la vendedora suscribió a su favor el 24 de junio de 2021 un documento privado con firmas autenticadas sobre "CONSTITUCION PACTO DE RETROVENTA" para ser cumplidas en un plazo de 12 meses siguientes a dicha fecha, con el fin de conservar la posibilidad de recuperar la propiedad sobre el inmueble vendido, reintegrando y pagando a la compradora las suma pagada y adeudadas a la fecha de la escritura del contrato de venta.

Al 4º: No le consta a mi poderdante. Porque es un avalúo comercial que presenta la parte demandante en reconvención, acorde a sus intereses particulares.

Al 5º: No es cierto. Porque en realidad no se presenta la desproporción en el precio que señala la demandante ya que como se dice en el hecho **1º...** **fruto de una**

transacción crediticia, mi mandante transfirió a la señora CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ en calidad de compradora...” Y en realidad la vendedora señora PATRICIA ATHEORTUA ZAPATA le transfirió el derecho de dominio sobre dicho inmueble a mi poderdante para pagarle créditos representados en dos títulos valores (letra y pagaré por \$ 30.000.000 y 90.000.000 con sus intereses, respectivamente), más los \$ 56.000.000 de la escritura de venta y que sumaban para la fecha del contrato un total de \$ 199.600.000 tal como se indicará en el acápite de excepciones de mérito.

Al 6º: Contiene varios hechos y explico: **Es cierto** tal como se confiesa en este hecho que recibió dicho valor consignado en la escritura al momento de la compraventa. Pero **no es cierto** que el precio total se limite al valor consignado en la escritura de compraventa, porque la hoy demandante en reconvención había recibido en préstamos de dinero la suma de \$ 120.000.000 representados en una letra de cambio por \$ 30.000.000 y un pagaré por \$ 90.000.000, más los respectivos intereses de ambos títulos, intereses que liquidados a ese momento dan un valor de \$ 23.600.000, más el valor declarado en la escritura pública que dice recibió. Y lo que hizo fue transferir el derecho de dominio y posesión sobre dicho inmueble para pagar como contraprestación esas sumas de dinero. Pero adicional a ello suscribió con mi poderdante un documento privado de pacto de retroventa de fecha junio 24 de 2021, con la finalidad de conservar la posibilidad de recuperar el inmueble siempre que cancelara los dineros adeudados. Lo cual se explicitará en las excepciones de mérito. Por lo anterior, el precio pagado de \$ 199.600.000 resulta acorde y no desproporcionado en relación con el avalúo comercial que presenta la demandante. En consecuencia, no hay lesión enorme

Al 7º: No es cierto. Porque la hoy demandante en reconvención no sufrió, ni ha sufrido perjuicio económico alguno, ya que recibió el precio justo y comercial del inmueble que le transfirió a mi representada.

A LAS PRETENSIONES

En nombre y representación de la Señora CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ. **ME OPONGO A TODAS LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

Solicito sean condenada en costas a la señora PATRICIA ATHEORTUA ZAPATA.

EXCEPCIONES PREVIAS

A- EXCEPCION PREVIA DE FALTA DE COMPETENCIA: La cual se fundamenta en el art. 100 numeral 1º del C.G.P.

Ello en armonía con el art. 27 inciso 2º del C.G.P por demanda de reconvención y por razón de la cuantía. Ya que para la fecha de presentación de la demanda de reconvención la competencia de los Jueces Civiles Municipales sería hasta de \$ 174.000.000, correspondiente a 150 s.m.m.l.v. Y cuando la cuantía excede dicho valor ya la competencia es de los Jueces Civiles del Circuito.

Como en la demanda de reconvención por lesión enorme se dice que es de mayor cuantía y se presenta un avalúo mediante dictamen pericial por valor de \$ 238.950.000 suscrito por el señor CARLOS SILVIO MAYA HENAO evaluador profesional, dicha suma corresponde a mayor cuantía.

Por lo tanto, la competencia es de los Jueces Civiles del Circuito.

EXCEPCIONES DE MERITO

A efectos de enervar las pretensiones de la demandante se formulan las siguientes excepciones:

I) PAGO TOTAL DEL JUSTO PRECIO DEL INMUEBLE A LA FECHA DEL CONTRATO. La cual se hace consistir en que el valor pagado por dicha transferencia de dominio sobre el referido inmueble fue de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MTE (\$ 199.600.000)

La señora PATRICIA ATHEORTUA ZAPATA adquirió dicho inmueble – según la historia contenida en el certificado de tradición el 29 de julio del año 2019 según E.P N° 1410 de la Notaria 1ª de Manizales y ya a partir del 8 de noviembre de 2019 inició una serie de relaciones de negocios de compraventa, hipotecas y préstamos de dinero con la señora CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ.

En efecto:

- a-** Véase la anotación N° 021 del certificado de tradición en donde se indica una compraventa, donde Patricia Atheortua Zapata le transfiere mediante venta a Cenelia López de Velásquez por valor de \$ 52.212.000 según E.P N° 3766 del 8 de noviembre de 2019 de la Notaria 4ª de Manizales, cuando el avalúo catastral de dicho inmueble por esa fecha era de \$ 52.212.000. **Y ahí si no le dio por demandar que sufrió lesión enorme.**
- b-** Para el 25 de septiembre de 2020 según E.P N° 1741 de la Notaria 4ª de Manizales ya la señora Cenelia López de Velásquez le transfiere mediante compraventa a Patricia Atheortua Zapata el mismo inmueble por valor de \$ 54.000.000 cuando el avalúo catastral del mismo para ese año era de \$ 53.778.000. **Y a mí poderdante no le dio por demandar que sufrió Lesión Enorme en dicha negociación,** ya que era la manera de poner un precio entre las partes.
- c-** Ver anotación N° 023. Para el 23 de agosto de 2020 según E.P N° 1741 de la Notaria 4ª de Manizales la señora Patricia Atheortua Zapata constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Cenelia López de Velásquez la misma que fue cancelada el 24 de junio de 2021 según E.P N° 1327 de la Notaria 1ª de Manizales (ver anotación N° 025 del certificado de tradición).
- d-** Para el 5 de octubre de 2020 la señora Cenelia López de Velásquez le prestó a la señora Patricia Atheortua Zapata la suma de \$ 30.000.000, quien suscribió como obligada para respaldar dicha obligación una letra de cambio N° **LC-2111-4172457** por dicho valor, con firma autenticada.

LIQUIDACION DE DICHO CREDITO:

CAPITAL.....\$ 30.000.000
INTERES DE PLAZO AL 2% MENSUAL.....\$ 600.000

De la fecha de suscripción octubre 5/20 a junio 30/21 (fecha del contrato de compraventa): Corrieron 8 meses 25 días de intereses

TOTAL VALOR DE INTERESES \$ 5.300.000
MAS CAPITAL..... \$ 30.000.000

TOTAL..... \$ 35.300.000

NOTA: Letra original que tiene mi poderdante en su poder y pone a disposición del juzgado cuando así se requiera liquidar dicha obligación.

- e- Para el 25 de agosto de 2020 la señora Cenelia López de Velásquez le prestó a la señora Patricia Atheortua Zapata la suma de \$ 90.000.000, quien suscribió como obligada, para respaldar dicha obligación, un pagaré por dicho valor con firma autenticada, con vencimiento a 12 meses, es decir el 25 de agosto de 2021.

LIQUIDACION DE DICHO CREDITO:

CAPITAL..... \$ 90.000.000
INTERES DE PLAZO AL 2% MENSUAL.....\$ 1.800.000

De la fecha de suscripción agosto 25/20 a junio 30/21 (fecha del contrato de compraventa): Corrieron 10 meses 5 días de intereses

TOTAL VALOR DE INTERESES \$ 18.300.000
MAS CAPITAL..... \$ 90.000.000

TOTAL..... \$ 108.300.000

NOTA: Pagaré original que tiene mi poderdante en su poder y presentará al juzgado cuando así se requiera liquidar dicha obligación.

- f- Hasta aquí se puede ver que según lo indicado en los literales: **d y e**, que la señora Patricia Atheortua Zapata adeudaba a la fecha del contrato de compraventa y en favor de la señora Cenelia López de Velásquez el valor de 2 títulos valores que sumaban con sus intereses un total de **CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS MTE (\$ 143.600.000)**, a lo cual se le suma el valor de \$ 56.000.000 que dice en la demanda recibió al suscribir la compraventa. Para un total de **CIENTO**

NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS MTE (\$ 199.600.000).

- g-** Y llegamos al día 24 de junio de 2021.
- h-** El día 24 de junio de 2021 las partes, Patricia Atheortua Zapata y Cenelia López de Velásquez ordenan en la Notaria 1ª de Manizales la extensión u otorgamiento de una escritura pública de compraventa sobre este inmueble por valor de \$ 56.000.000, según formato y calificación que se anexa. Que por **X** o **Y** razón no se firma y perfecciona con firmas en esa fecha.
- i-** Pero en esa misma fecha 24 de junio de 2021 y con firmas autenticadas en Notaria y haciendo referencia expresa y textual al acto escriturario arriba indicado, las partes suscribieron entre ellas y para ellas un documento privado denominado "**Constitución Pacto de Retroventa**" cuyo tenor literal es el siguiente:

"CONSTITUCION PACTO DE RETROVENTA

*Comparecen las señoras **CENELIA LÓPEZ DE VELÁZQUEZ**, mayor y vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.773.096; y **PATRICIA ATHEORTUA ZAPATA** mayor y vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.306.090; y manifestaron: **PRIMERO:** Que han realizado una compraventa suscrita el día de hoy 23 de junio de 2021 en la Notaría Primera de Manizales, donde la señora **PATRICIA ATHEORTUA ZAPATA**, **VENDIÓ A LA SEÑORA CENELIA LÓPEZ DE VELÁZQUEZ UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, SITUADA MANZANA 17 LOTE NÚMERO 13, EN LA CARRERA 10 N° 56-03 LA CAROLA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE CALDAS, lote con una cabida de 54 metros cuadrados y determinado por los siguientes Linderos: ### **POR EL NORTE, CON LA CALLE 56 EN UNA LONGITUD DE 9.00 METROS; POR EL ESTE CON EL LOTE NÚMERO 14 EN UNA LONGITUD DE 6.00 METROS; POR EL SUR CON EL LOTE NÚMERO 12 EN UNA LONGITUD DE 9.00 METROS Y POR EL OESTE CON LA CARRERA 10 EN UNA LONGITUD DE 6.00 METROS.###** Identificado con matrícula inmobiliaria N° 100-63401 y la ficha catastral N° 0103000004800001000000000 - inmueble ubicado en el municipio de Manizales. **SEGUNDO:** Las comparecientes manifiestan que la contratante señora **CENELIA LÓPEZ DE VELÁZQUEZ**, que por medio de este documento constituyen un **PACTO DE RETROVENTA**, respecto al inmueble materia de este contrato, por lo tanto la parte vendedora señora **PATRICIA ATHEORTUA ZAPATA**, Se reserva la facultad de recobrar la propiedad y posesión del inmueble vendido, reembolsando a la parte compradora el capital y los intereses que se adeudan hasta la fecha de hoy, así mismo, la totalidad de los intereses de plazo acordado desde la fecha del 23 de junio de 2021 hasta el 23 de junio de 2022, plazo señalado para la vigencia del pacto de retroventa que se constituye, de conformidad con lo establecido por los artículos 1939 y siguientes del Código Civil Colombiano. **TERCERO:** Manifiesta la señora **CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ**, que si cumplido el plazo de un año (1), de no ha cancelado la suma de dinero pactada, la señora **PATRICIA ATHEORTUA ZAPATA**, entregará totalmente desocupado el inmueble en la fecha ya determinada".***

(Fdo.... NN Cenelia López de Velásquez) (Fdo...NN Patricia Atheortua Zapata.)

- j-** Pero esa misma Escritura Pública de Compraventa que se proyectó suscribir el 24 de junio de 2021 en la Notaría 1ª de Manizales y que no se firmó, las partes nuevamente acudieron el 30 de junio de 2021 a la misma notaria

Primera y suscribieron la E.P N° 1398 del 30 de junio de 2021 por la cual la señora Patricia Atheortua Zapata transfiere a título de venta dicho inmueble a favor de la señora Cenelia López de Velásquez por valor de \$ 56.000.000 que declaró haberlos recibido, valor que se consignó así un poco mayor al avalúo catastral.

- k-** Vista así la situación planteada se tiene que la señora Patricia Atheortua Zapata en verdad si vendió, si transfirió a la señora Cenelia López de Velásquez el derecho de dominio y posesión sobre el inmueble según la E.P N° 1398 de junio 30 de 2021 de la Notaria 1ª de Manizales a fin de pagarle el valor de la letra y pagaré insoluto, más los intereses de ambos títulos y la suma que se consignó en la escritura de compraventa, para un valor total de \$ 199.600.000.

Pero a su vez se cubrió con la intención de recuperar dicha propiedad bajo la suscripción de un pacto de retroventa, en el cual se estableció que en el término de un (1) año contados a partir del 23 de junio de 2021 hasta el 23 de junio de 2022 le pagara a la señora Cenelia López de Velásquez de la siguiente manera: *"... reembolsando a la parte compradora el capital y los intereses que se adeudan hasta la fecha de hoy, así mismo la totalidad de los intereses de plazo acordado entre el 23 de junio de 2021 hasta el 23 de junio de 2022, plazo señalado para la vigencia del pacto de retroventa que se constituye... **TERCERO:** Manifiesta la señora Cenelia López de Velásquez, que si cumplido el plazo de un (1) año de no haber cancelado la suma de dinero pactada, la señora Patricia Atheortua Zapata, entregará totalmente desocupado el inmueble en la fecha ya determinada".*

- l-** Con el pacto de retroventa en documento privado vigente hasta el 23 de junio de 2022, por el cual la señora Patricia Atheortua Zapata podía recobrar la propiedad y posesión del inmueble vendido a cambio de reintegrar la suma de dinero que se consignó en la escritura de compraventa haberlos recibido, pagar las sumas de dinero e intereses adeudados, según los títulos valores relacionados (letras de cambio y pagaré). Dichos títulos valores **originales los dejaba la deudora en poder del acreedor como garantía de cumplimiento de pago y así recobrar la propiedad del inmueble.**
- m-** Como la señora Patricia Atheortua Zapata no cumplió con lo pactado en el documento privado de pacto de retroventa al 24 de junio de 2021, se hizo necesario promover el proceso de Entrega del Tradente al Adquiriente frente a la obligación propia de un contrato de compraventa y a la específica contraída en el pacto de retroventa de que, de no cumplir con el pago de la suma de dinero pactada, entregaría totalmente desocupado el inmueble en la fecha determinada.
- n-** La señora Cenelia López de Velásquez fiel a su palabra, al contrato y documento firmado, fiel a su buena fe y honradez, el día 24 de marzo de 2022 le remitió un oficio a la señora Patricia Atheortua Zapata donde le notificaba a ésta última sobre la fecha de la entrega del inmueble el 23 de junio de 2022 la cancelación del dinero de pacto de retroventa. Documento

que firmó la señora Patricia Atehortua Zapata como recibido e hizo caso omiso de dicho requerimiento.

CONCLUSION: De acuerdo a lo discurrido y explicitado podemos concluir que a la fecha del contrato de compraventa 30 de junio de 2021 y conforme a la E.P N° 1398 de la Notaria 1ª de Manizales la compradora pagó el precio justo si tenemos en cuenta el avalúo comercial del inmueble mediante dictamen pericial presentado por la demandante en reconvencción por \$ 238.950.000. La señora Cenelia López de Velásquez ya le había pagado \$ 199.600.000, con la posibilidad de recobrar la propiedad si al 23 de junio de 2022 reembolsaba dicha suma total, más los intereses que se causaran desde la fecha del pacto de retroventa hasta el 23 de junio de 2022, plazo señalado para la vigencia del pacto de retroventa.

Pero la vendedora, llegada esta fecha no reembolso dichos valores. Y en todo caso, al tiempo de perfeccionarse el contrato de compraventa lo pagado por la compradora corresponde al precio justo.

- o- Adicional a lo anterior, y para incluir en el precio total pagado la señora PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA al momento de suscribir el contrato de compraventa a favor de la señora CENELA LOPEZ DE VELASQUEZ le dejó con cargo a pagar una hipoteca por valor de \$ 10.000.000 más sus intereses que había constituido con anterioridad sobre dicho inmueble según Escritura Pública N° 2759 del 25 de noviembre de 2020 de la Notaria Cuarta de Manizales (anotación N° 024 del Certificado de Tradición)
- p- Y efectivamente la señora CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ ha procedido a consignar dicha suma más los intereses correspondientes a la hipoteca mencionada por valor total de \$ 11.474.000 según proceso ejecutivo hipotecario promovido en su contra por DIEGO FERNANDO NAVARRO VALENCIA (como cesionario de Nelson Andrés Cortés) que cursa en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales bajo el radicado N° 2022-00426.
- q- Se hace aclaración que en medio de las negociaciones que hacían las partes la transferencia de dominio de la propiedad se efectuaba debido a que la señora PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA no cancelaba los intereses al dinero prestado y para evitar procesos ejecutivos hipotecarios en su contra, procedía a pagarle a la señora CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ con la transferencia del título de dominio de la propiedad hasta que ella pudiese pagar el capital más intereses y recuperar nuevamente el inmueble mediante una nueva compraventa.
- r- Se manifiesta que en el contrato de retroventa la señora PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA se compromete a pagar las deudas anteriores al contrato de compraventa (pagaré por \$ 90.000.000 y letra por \$ 30.000.000) más sus respectivos intereses, tal como se liquidaron precedentemente.

- s- Además de los intereses que fueron pactados correspondientes a la letra y al pagaré que se deben desde el 23 de junio del 2021 hasta el 23 de junio de 2022, los cuales suman un total \$ 28.800.000
- t- La sumatoria total debidamente discriminada quedaría así:
 - a- Sumas adeudadas y pagadas a la fecha del contrato de compraventa (junio 30 de 2021) por un valor de \$ 199.600.000
 - b- Intereses liquidados desde el 23 de junio de 2021 hasta el 23 de junio de 2022 (pagaré y letra) por un valor de \$ 28.800.000.
 - c- Para un total de la deuda por un valor de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MTE** (\$ 225.800.000).

FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL

Ha sido reiterativa, pacífica y unánime la jurisprudencia en tanto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al igual que de los Tribunales Superiores del Distrito Judicial – Sala Civil del país sobre el contenido del art. 1934 del Código Civil en el sentido de que entre las partes se puede probar contra lo consignado en la Escritura Pública.

Entre muchos extractos jurisprudenciales sobre el particular me permito citar lo expresado en Sentencia del 27 de julio de 2011 expediente 11001-3103-037-2003-0049901 de la Sala de Casación Civil Magistrado Ponente Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez

i.-) " El artículo 1934 del Código Civil citado en todos ellos establece que "si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores", lo que le confiere un matiz netamente demostrativo y que ni siquiera corresponde al objeto de la ofensiva general, toda vez que es reiterativo el censor en que su descontento al respecto corresponde a la viabilidad de ser desvirtuado conforme a criterio jurisprudencial, lo que le quita entidad, además de que quien lo invoca es precisamente uno de los suscriptores.

A pesar de que existe abundante pronunciamiento sobre el correcto sentido del mismo, en el entendido de que es factible desvirtuar la anotación del pago en instrumento público cuando el reclamo proviene de sus intervinientes, ello implica un esfuerzo justificante para quien lo alega, ya que, a pesar de cimentar su dicho en una afirmación negativa, debe desplegar todos los mecanismos necesarios para que se llegue al convencimiento de su exposición.

En tal sentido tiene dicho la Sala que "[y]a se destacó que en este evento es claro e indiscutible, que consta de manera explícita en las escrituras públicas con las que se perfeccionaron las negociaciones controvertidas, que los compradores pagaron en dinero efectivo y la vendedora recibió a satisfacción las sumas acordadas como monto de los precios por los inmuebles disputados. (...) Frente a una afirmación de semejante envergadura, tal como quedó explicado en su momento, es factible y perfectamente admisible probar en sentido contrario, esto es, demostrar que dichos asertos no se ajustan a la realidad y que la solución expresamente admitida no corresponde a la

verdad. (...) En este orden de ideas, la carga de acreditar lo contrario, es decir, lo concerniente a que el pago no se efectuó por los adquirentes ni tampoco fue recibido por la tradente, la tiene ésta por ser quien alega en dicho sentido y es la parte interesada en desvirtuar la presunción de veracidad y legalidad que ampara, en principio, a aquéllos derivada del texto de los mencionados instrumentos" (en sentencia del 21 de octubre de 2010, exp. 5000631030012003-00527-01)".

En igual sentido la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cartagena de Indias en sentencia del 28 de agosto de 2019 en el radicado N° 13430-31-03-001-2015-00094-01 (Tribunal 2019 – 298-03) Magistrado Ponente Marcos Román Guio Fonseca, sobre el particular se expresó lo siguiente:

"En forma precisa la Corte Suprema de Justicia ha sostenido:

Sin embargo, como entre los contratantes debe prevalecer la voluntad real sobre la voluntad declarada, para que así ocurra, la parte que lo pretenda debe demostrar la primera. Por estas circunstancias, la Corte tiene declarado que el ordenamiento no impide a las partes o sus sucesores "probar contra lo expresado por ellas en el instrumento, pues de ahí la acción resolutoria de un contrato bilateral por incumplimiento de una de las partes, a pesar de haberse dicho en la escritura o instrumento que las prestaciones de ellas estaban satisfechas" (Casación Civil, 16 de febrero de 1959, XC 51) (...)

Si un contrato de compraventa se expresa que el comprador ha pagado el precio al vendedor, más luego en proceso entre los contratantes se desvirtúa con prueba de confesión del comprador de no haber cumplido éste con dicha obligación, se infiere que desde el momento que el deudor declaró en el instrumento haber hecho el pago y no lo hizo, incurrió en incumplimiento de esa prestación" (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 15 de mayo de 1972, Ponente Dr. Alberto Ospina Botero).

En otro pronunciamiento el Alto Tribunal afirmó:

Es importante precisar, como lo ha definido la jurisprudencia de la Corte y lo analizó el Tribunal, que, si es posible probar en contra de lo manifestado expresamente en una escritura pública, en cuanto que, en un contrato de compraventa, el comprador pagó el precio convenido en su totalidad y el vendedor, por consiguiente, lo recibió a satisfacción plena.

El art. 1934 del Código Civil establece: "Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores".

Refiriéndose a la interpretación del citado precepto ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, en la sentencia N° 64 del 25 de abril de 2005, exp. 0989, que el "valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecer con cualquiera de los medios legales admisibles, aún contra los consignado en el instrumento público por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que "...el artículo 187 ib., establece el principio de la "persuasión racional de la prueba", sin otras restricciones que las provenientes de "las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos".

Por manera que el juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción".

En igual sentido y con referencia al art. 1934 del Código Civil de que entre las partes se puede probar contra lo consignado en la escritura pública (ver sentencia de Casación Civil de fecha 24 de junio de 2016 N° SC8456-2016 Radicación N° 20001-

31-03-001-2017-00071-01 Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez, entre otras jurisprudencias del mismo tema)

PRUEBAS

Solicito se decretar y practicar las siguientes pruebas a fin de probar las excepciones propuestas y desvirtuar los hechos fundamento de la demanda en reconvención.

A-TESTIMONIAL: Recibir declaración de testimonio a las siguientes personas:

- CARLOS ESTEBAN RONCANCIO PARRA. Celular: 3016396285
- JESUS MARINO PARRA CARDENAS. Celular: 3218206559

No poseen correo electrónico y facilitaré su comparecencia.

B-DOCUMENTALES: Adjunto los siguientes documentos:

- 1- Letra de cambio por valor de \$ 30.000.000 a cargo de Patricia Atheortua Zapata y a favor de Cnelia López de Velásquez, fecha de suscripción octubre 5 de 2020
- 2- Pagaré por valor de \$ 90.000.000 a cargo de Patricia Atheortua Zapata y a favor de Cnelia López de Velásquez, fecha de suscripción agosto 25 de 2020
- 3- Formato de calificación sobre Escritura Pública N° de fecha junio 24 de 2021 de la Notaria 1ª de Manizales sobre compraventa del inmueble ubicado en la Carrera 10 # 56 – 03 Barrio La Carola de Manizales, con folio de matrícula inmobiliaria N° 100-63401 de Patria Atheortua Zapata a Cnelia López de Velásquez por valor de \$ 56.000.000.
- 4- Copia auténtica del documento privado de pacto de retroventa de fecha junio 24 de 2021, firmado y autenticado por las señoras Patricia Atheortua Zapata y Cnelia López de Velásquez.
- 5- Copia de la E.P N° 1398 del 30 de junio de 2021 de la Notaria Primera de Manizales de PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA a CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ sobre compraventa del inmueble ubicado en la Carrera 10 # 56 – 03 Barrio La Carola de Manizales, con folio de matrícula inmobiliaria N° 100-63401 de Patria Atheortua Zapata a Cnelia López de Velásquez por valor de \$ 56.000.000
- 6- Copia del oficio de fecha 24 de marzo de 2022 dirigido a la señora Patricia Atheortua Zapata por la señora Cnelia López de Velásquez notificándole sobre fecha de entrega del inmueble o cancelación del dinero del pacto de retroventa, con firma de recibido por la señora Patricia Atheortua Zapata.

- 7- Copia del mandamiento de pago Proceso Ejecutivo Hipotecario de Diego Fernando Navarro Valencia contra Cenelia López de Velásquez del Juzgado 2º Civil Municipal de Manizales, radicado N° 170014003002-2022-00426-00
- 8- Copia de la contestación y escrito de excepciones con pago suscrito por Cenelia López de Velásquez en el Proceso Ejecutivo Hipotecario promovido por Diego Fernando Navarro Valencia en el Juzgado 2º Civil Municipal de Manizales radicado N° 170014003002-2022-00426-00
- 9- Copia de los recibos de consignación en el Banco Agrario por valores de \$1.574.000 y \$ 9.900.000 para una consignación total de \$ 11.474.000 con destino al proceso con radicado N° 170014003002-2022-00426-00.
- 10-Certificado de avalúo catastral para los años 2019, 2020, 2021 y 2022 del inmueble ubicado en la Carrera 10 # 56-03 de Manizales. folio de matrícula inmobiliaria 100-63401, expedido por MASORA Gestor Catastral de la Alcaldía de Manizales.

C- INTERROGATORIO DE PARTE AL DEMANDANTE:

Que formularé a la demandante en Reconvención Patricia Atheortua Zapata para desvirtuar las pretensiones de su demanda y probar las excepciones de mérito.

ANEXOS:

Documentos relacionados como pruebas
Poder otorgado para esta contestación.

NOTIFICACIONES

Se recibirán en las direcciones electrónicas y físicas que obran en la demanda y su contestación.

Señor Juez



JOSE RENE SANCHEZ GONZALEZ
C.C N° 10.273.477 de Manizales
T.P N° 82046 del C.S.J
Email: joserenereprevic@hotmail.com

RECEPTA (Girador)

LC-2111 4172457

1 Céd. o Nit. *Patricia Atehortua Zapata* 30306090

2 Céd. o Nit. *10291691* RES

3 Céd. o Nit.

LETRA DE CAMBIO

Fecha: _____ No. _____ Por \$ **30.000.000 =**

Señor(es) *Patricia Atehortua Zapata y/o Carlos Alberto Salazar* de _____ del año _____

Se servirá (n) ud.(s) pagar solidariamente en *Manizales*

por esta Oficina de Cambio sin protesto, excusado el aviso de rechazo a la orden de: *Conelia Lopez de Velasquez*

La cantidad de: *Veinte millones de pesos mate - (\$ 30.000.000)*

Pesos m/l en _____ cuota (s) de \$ _____, más intereses durante el plazo del *2%* (_____ %) mensual y de mora a la tasa máxima legal autorizada.

| DIRECCIÓN ACEPTANTES | | TELÉFONO |
|----------------------|--|---------------------|
| 1 | | <i>Atentamente,</i> |
| 2 | | |
| 3 | | |

(GIRADOR)

minerva 60-00 Diseñada y actualizada según la Ley 6. por 598 REV. 05-2019

NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA 2
0
1
7

Ante el Notario Cuarto de Manizales Caldas,

Compareció:
PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA
CC 30306090

Manifiestó que el contenido de Este documento es cierto y que el índice derecho digitalizado y convertido a código bidimensional, así como la firma puesta al final del documento son las suyas. Se firma hoy: *Patricia Atehortua Zapata*

05/10/2020 11:31:23 a.m.

Elaboró **JGL**
EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMÍREZ
NOTARIO CUARTO

COLOMBIA
EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMÍREZ
Notario
NOTARIA CUARTA MANIZALES



PAGARÉ

POR: NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000) MONEDA CORRIENTE

A cargo de: **PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA**

La señora **PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cédulas de ciudadanía No 30.306.090 de estado civil soltera, quien obra en nombre propio y quien para efectos de este título valor se denominara en adelante como la **DEUDORA**, manifestó lo siguiente: De manera libre y espontánea, me obligo, en nombre propio a pagar la señora **CENELIA LÓPEZ DE VELASQUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.773.096 de Herveo Tolima, mayor de edad, vecina de Manizales, de estado civil divorciada, quien en adelante se denominara **LA ACREEDORA** la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000) Moneda corriente**, pago que haré en la ciudad de Manizales, Caldas. Como consecuencia de lo anterior, me comprometo a pagar la suma de dinero adeudada y en el lugar acordado, consignado en el presente documento, en un plazo máximo de **12 meses**, contados a partir de la firma del presente pagaré, comprometiéndome a reconocer durante tal término un interés corriente del **2%** mes vencido. En caso de vencido el plazo final y este no se cancelará en su totalidad incumpliendo con lo aquí pactado al día siguiente de la fecha señalada para su cumplimiento, **EL ACREEDOR** podrá hacer exigibles de ipso facto la obligación en su totalidad sin necesidad de requerimiento alguno. En caso de mora, reconozco desde ahora y me comprometo a pagar durante ella un interés moratorio liquidado conforme lo estipula el artículo 834 del Código de Comercio, modificado por la ley 510 de 1999, artículo 111. Serán a nuestro cargo los impuestos o gravámenes que afectan la obligación y la legalización del presente pagaré. Renunciamos desde ahora y de manera expresa a los beneficios de disposiciones legales que lleguen a modificarla en su cuantía, exigibilidad o cualquier otro concepto relacionado con esta obligación. **CLAUSULA ACELERATORIA:** el tenedor del título valor podrá declarar vencidos la totalidad de los plazos de esta obligación o de las cuotas que constituyan el saldo de lo debido y exigir su pago ya sea judicial o extrajudicialmente, cuando el **DEUDOR** entre en mora o incumpla una o cualquiera de las obligaciones derivadas del presente documento. **PARÁGRAFO:** Si la deudora, cancela al acreedor la totalidad del crédito, antes de vencerse el plazo, es decir antes de 12 meses, **LA DEUDORA** reconocerán y pagarán al **ACREEDOR**, el mes completo de intereses que esté transcurriendo. **PARAGRAFO PRIMERO:** **LA DEUDORA**, reconoce un bien inmueble (casa de habitación) ubicado en la Carrera 10 No. 56-03 la Carola de la ciudad de Manizales, como garantía del presente pagaré.

Para constancia se firma por los aquí comprometidos a los veinticinco (25) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020).

DEUDORA:

Patricia Atehortua Zapata
PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA
 C.C. No. 30.306.090 de Manizales

ACEPTO COMO ACREEDORA:

Cenelia Lopez de Velasquez
CENELIA LÓPEZ DE VELASQUEZ
 C.C. No 28.773.096 de Herveo Tolima

| | |
|---|----------------------------------|
| NOTARIA CUARTA DE MANIZALES | |
| RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA | 2 |
| | 0 |
| | 1 |
| | 7 |
| Ante el Notario Cuarto de Manizales Caldas, | |
| Compareció: | |
| PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA | |
| CC 30306090 | |
| Manifiesto que el contenido de Este documento es cierto y que el indice derecho digitalizado y convertido a código bi dimensional, así como la firma puesta al final del documento son las suyas. Se firma hoy: | <i>Patricia Atehortua Zapata</i> |
| | 25/08/2020 04:20:53 p.m. |
| Elaboró ORCG | |
| EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMIREZ | |
| NOTARIO CUARTO | |



CARMEN TRUJILLO MOLINA

NOTARIA PRIMERA

TURNO: 2021/

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-63401. *****

REGISTRO CATASTRAL: 0103000004800001000000000 *****

CLASE DE INMUEBLE: URBANO. NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, SITUADA EN LA MANZANA 17 LOTE NUMERO 13, EN LA CARRERA 10 No.56-03 LA CAROLA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS. *****

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO: JUNIO, VEINTICUATRO (24) DEL AÑO (2021). ***

NOTARIA DE ORIGEN: NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES. -----

ACTO JURÍDICO: VENTA DE CONTADO CÓDIGOS: 125. -----

VALOR DE LA VENTA: \$56.000.000. *****

INMUEBLE AVALUADO EN: \$33.061.000. -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO CON IDENTIFICACION

PARTE VENDEDORA: PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA, C.C. No 30.306.090 ****

PARTE COMPRADORA: CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ, C.C. No 28.773.096.

Con la información anterior el suscrito Notario Primero, da aplicación a lo dispuesto por el artículo 8 párrafo 4 de la Ley 1579 del año 2012. *****

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

En el Municipio de **Manizales**, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de **Caldas**, República de **Colombia**, a **LOS VEINTICUATRO (24) DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021)**, comparecieron al Despacho de la **NOTARIA PRIMERA**, a cargo de la Suscrita **CARMEN TRUJILLO MOLINA, NOTARIA PRIMERA ENCARGADA**, según resolución No 05170 de fecha 09 de Junio de 2021 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro. De una parte la señora **PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA**, mayor de edad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, vecina de Manizales, a

quien personalmente identifiqué con la cédula de ciudadanía número 30.306.090 expedida en Manizales, quien obra en nombre propio y quien en lo sucesivo se llamará **"LA PARTE VENDEDORA"**; y de la otra parte, **CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ**, mayor de edad, de estado civil divorciada, con la sociedad de bienes disuelta y liquidada, vecina de Manizales, a quien personalmente identifiqué con la cédula de ciudadanía número 28.773.096 expedida en Herveo, obrando en nombre propio, quien en adelante se llamará **"LA PARTE COMPRADORA"** y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa y la correspondiente autorización por parte del Notario; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria del (los) inmueble (s) que le transfiere en venta, pues ella se lo(s) enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos de que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: ***PRIMERO:** Que **LA PARTE VENDEDORA**, transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA, CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ**, el derecho de dominio y la posesión material que tienen sobre el siguiente inmueble: **UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, SITUADA EN LA MANZANA 17 LOTE NUMERO 13, EN LA CARRERA 10 No.56-03 LA CAROLA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS.** lote con una cabida de 54 metros cuadrados y determinado por los siguientes linderos: **//////POR EL NORTE, CON LA CALLE 56 EN UNA LONGITUD DE 9.00 METROS; POR EL ESTE CON EL LOTE NUMERO 14 EN UNA LONGITUD DE 6.00 METROS; POR EL SUR CON EL LOTE NUMERO 12 EN UNA LONGITUD DE 9.00 METROS Y POR EL OESTE CON LA CARRERA 10 EN UNA LONGITUD DE 6.00 METROS.**

/////. No obstante la cabida y linderos del inmueble la venta se hace como cuerpo cierto y determinado. Inmueble identificado con el Registro Catastral **0103000004800001000000000** y Matricula Inmobiliaria número **100-63401**.

TRADICIÓN: Este inmueble fue adquirido por la vendedora en su actual estado civil, por compra realizada a CENELIA LOPEZ VALENCIA, según la escritura pública No 1741 del 25/08/2020 de la Notaria Cuarta de Manizales, Registrada en la Oficina de Registro de Manizales al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **100-63401 *******

SEGUNDO: Que **LA PARTE VENDEDORA**, garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona, se encuentra libre de toda clase de uso, usufructo, censo, embargo judicial, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, limitaciones en el dominio y goce, pleito pendiente, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. Obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a salir al saneamiento en los casos de ley.

PARAGRAFO: Manifiesta la parte vendedora que el inmueble soporta hipoteca constituida en favor de NELSON ANDRES CORTES, según la escritura pública No 2759 dl 25/11/2020 de la Notaria Cuarta de Manizales, situación que conoce y acepta la parte compradora. *****

TERCERO: Que el precio de venta del inmueble, con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$56.000.000) MONEDA CORRIENTE**, suma que **LA PARTE VENDEDORA** declara tener recibida, en dinero de contado, a entera satisfacción de manos de **LA PARTE COMPRADORA** a la firma de esta escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas aplicables, **LA PARTE COMPRADORA** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del(los) inmueble(s) que se menciona(n) en este documento provienen de actividad lícita.

PARÁGRAFO SEGUNDO: "De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de

manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario. **PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO CUARTO.** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción. **PARÁGRAFO QUINTO:** En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o muebles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor." **CUARTO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** desde hoy mismo pone a **LA PARTE COMPRADORA** en posesión y dominio del inmueble que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes. **QUINTO: ENTREGA:** Manifiestan la parte **COMPRADORA**, que ya está en posesión del inmueble. **SEXTO:** Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida. **SEPTIMO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** concede poder especial, amplio y suficiente, a **LA PARTE COMPRADORA**, para que aclare esta escritura en caso de haberse cometido algún error en su elaboración, en la cita del registro catastral, matrícula inmobiliaria, identificación del inmueble, actualización del inmueble por haberse segregado alguna parte, actualización de nomenclatura, aclaración de nombres e identificación de las partes contratantes, o haberse omitido alguna información propia del acto jurídico, esencial que configure el acto jurídico de compraventa o por las razones por las cuales la oficina de Registro de Instrumentos Públicos rechazare la inscripción de esta escritura en el competente registro. ***DECLARACIONES JURAMENTADAS**

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003: El(la)

notario(a) indagó a la parte vendedora bajo la gravedad de juramento: I) Sobre su actual estado civil a lo cual respondió: Soltera sin unión marital de hecho. II) Sobre si el inmueble que enajena está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**

Seguidamente el Notario indagó a LA PARTE COMPRADORA: I) Sobre su actual estado civil a lo cual respondió: Divorciada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, razón por la cual el inmueble que adquiere por este instrumento **NO PROCEDE A LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.** *****

LA PRESENTE ESCRITURA SE ELABORA CON EL(LOS) CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2021 Y FUE(ON) APORTADO(S) POR EL(LOS) INTERESADO(S) AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO PRIMERO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. *

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E

IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CON LLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. *****

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) AUTORIZA(N) DE MANERA VOLUNTARIA, PREVIA, EXPLÍCITA, INFORMADA E INEQUÍVOCA, EL TRATAMIENTO DE SU DATOS PERSONALES EXPRESADOS, CONSIGNADOS Y SUMINISTRADOS EN ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO, DANDO CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 1581 DE 2.012 Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LOS DECRETOS 1377 DE 2013 Y 1074 DE 2015. *****

AUTORIZACIÓN: LOS OTORGANTES AUTORIZAN DESDE YA AL NOTARIO PRIMERO (TITULAR O ENCARGADO) O A QUIEN ELLOS DELEGUEN DE MANERA ESCRITA, PARA QUE EN EL EVENTO DE PRESENTARSE UNA DEVOLUCION DE ESTA ESCRITURA SIN REGISTRAR, PUEDAN RECLAMAR EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, ASI COMO LAS EVENTUALES ACLARACIONES QUE DE ÉL PUEDAN DERIVARSE, ADEMAS PARA QUE PUEDAN REALIZAR LOS TRAMITES PERTINENTES DE ENTREGA E INGRESO NUEVAMENTE A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. Los contratantes presentaron para su protocolización con la presente escritura los siguientes documentos: A)- Fotocopias de sus cédulas de ciudadanía anotadas al comienzo de esta escritura; B)- Factura de impuesto predial expedida por la Alcaldía de Manizales, para el predio identificado con registro catastral No **01030000048000010000000000**, valido Mayo – Junio de 2021, Avalúo \$32.114.000; C). Certificado de paz y salvo de Valorización expedido por el Invama de Manizales, correspondiente al predio antes descrito, válido hasta el día 30/06/2021. El vendedor cancela la suma de **\$560.000** por concepto del impuesto de retención en la fuente. Ley 75 de 1.986.- DERECHOS: \$. RECAUDOS \$20.400.00 RESOLUCIÓN #0536 DEL 22/01/2021 CORREGIDA POR LA RESOLUCION #545 DEL 25/01/2021 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA:

\$ _____. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ DOC. DRA. DRA CARMEN, ELABORÓ Y TOMÓ FIRMAS ADRIANA. "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA SI VALE" Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números

PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA

C.C. No 30.306.090

DIRECCION:

CIUDAD. Manizales

TELEFONO:

EMAIL:

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF):

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016

CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ

C.C. No 28.773.096

DIRECCIÓN:

CIUDAD

TELÉFONO

CORREO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES 044 DE 2007 UIAF):

CARMEN TRUJILLO MOLINA
NOTARIA PRIMERA (E) DE MANIZALES

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



República de Colombia

JORGE NOEL OSORIO CARDONA

NOTARIO PRIMERO

TURNO: 2021/839

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 100-63401. *****

REGISTRO CATASTRAL: 0103000004800001000000000 *****

CLASE DE INMUEBLE: URBANO. NOMBRE Y/O DIRECCIÓN: UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, SITUADA EN LA MANZANA 17 LOTE NUMERO 13, EN LA CARRERA 10 No.56-03 LA CAROLA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS. *****

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO (1.398) *****

FECHA DE OTORGAMIENTO: JUNIO, TREINTA (30) DEL AÑO (2021). *****

NOTARIA DE ORIGEN: NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES. _____

ACTO JURÍDICO: VENTA DE CONTADO CÓDIGOS: 125. _____

VALOR DE LA VENTA: \$56.000.000. *****

INMUEBLE AVALUADO EN: \$55.391.000. _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO CON IDENTIFICACION

PARTE VENDEDORA: PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA, C.C. No 30.306.090 ****

PARTE COMPRADORA: CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ, C.C. No 28.773.096.

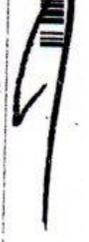
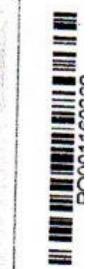
Con la información anterior el suscrito Notario Primero, da aplicación a lo dispuesto por el artículo 8 parágrafo 4 de la Ley 1579 del año 2012. *****

ESCRITURA PÚBLICA No: MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO (1.398). *****

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a LOS TREINTA (30) DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021), comparecieron al Despacho de la NOTARIA PRIMERA, a cargo del Suscrito JORGE NOEL OSORIO CARDONA, NOTARIO PRIMERO. De una parte la señora PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA, mayor de edad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, vecina de Manizales, a quien personalmente identifiqué con la cédula de ciudadanía

2023 ck

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



THOMAS GREG & SONS
10-01-21 PO001180362

THOMAS GREG & SONS
30-03-21 PC007020079

número 30.306.090 expedida en Manizales, quien obra en nombre propio y quien en lo sucesivo se llamará "LA PARTE VENDEDORA"; y de la otra parte, **CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ**, mayor de edad, de estado civil divorciada, con la sociedad de bienes disuelta y liquidada, vecina de Manizales, a quien personalmente identifiqué con la cédula de ciudadanía número 28.773.096 expedida en Herveo, obrando en nombre propio, quien en adelante se llamará "LA PARTE COMPRADORA" y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa y la correspondiente autorización por parte del Notario; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria del (los) inmueble (s) que le transfiere en venta, pues ella se lo(s) enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos de que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: ***PRIMERO:** Que **LA PARTE VENDEDORA**, transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA, CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ**, el derecho de dominio y la posesión material que tienen sobre el siguiente inmueble: *****

UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, SITUADA EN LA MANZANA 17 LOTE NUMERO 13, EN LA CARRERA 10 No.56-03 LA CAROLA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS. lote con una cabida de 54 metros cuadrados y determinado por los siguientes linderos: /////POR EL NORTE, CON LA CALLE 56 EN UNA LONGITUD DE 9.00 METROS; POR EL ESTE CON EL LOTE NUMERO 14 EN UNA LONGITUD DE 6.00 METROS; POR EL SUR CON EL LOTE NUMERO 12 EN UNA LONGITUD DE 9.00 METROS Y POR EL OESTE CON LA CARRERA 10 EN UNA LONGITUD DE 6.00 METROS.



República de Colombia

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

III. No obstante la cabida y linderos del inmueble la venta se hace como cuerpo cierto y determinado. Inmueble identificado con el Registro Catastral 0103000004800001000000000 y Matricula Inmobiliaria número 100-63401.

TRADICIÓN: Este inmueble fue adquirido por la vendedora en su actual estado civil, por compra realizada a CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ, según la escritura pública No 1741 del 25/08/2.020 de la Notaria Cuarta de Manizales, Registrada en la Oficina de Registro de Manizales al Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-63401 **

SEGUNDO: Que LA PARTE VENDEDORA, garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona, se encuentra libre de toda clase de uso, usufructo, censo, embargo judicial, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, limitaciones en el dominio y goce, pleito pendiente, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. Obligándose LA PARTE VENDEDORA a salir al saneamiento en los casos de ley.

PARAGRAFO: Manifiesta la parte vendedora que el inmueble soporta hipoteca constituida en favor de NELSON ANDRES CORTES, según la escritura pública No 2759 del 25/11/2020 de la Notaria Cuarta de Manizales, situación que conoce y acepta la parte compradora. *****

TERCERO: Que el precio de venta del inmueble, con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$56.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma que LA PARTE VENDEDORA declara tener recibida, en dinero de contado, a entera satisfacción de manos de LA PARTE COMPRADORA a la firma de esta escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas aplicables, LA PARTE COMPRADORA declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del(los) inmueble(s) que se menciona(n) en este documento provienen de actividad lícita.

"PARÁGRAFO SEGUNDO: "De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de



PC007020078

Handwritten signature

10-01-21 PC001160308

30-03-21 PC007020078

THOMAS GRIFF & SONS
YURIZEFER
DARGENSON

THOMAS GRIFF & SONS

manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario." **PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO CUARTO.** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción. **PARÁGRAFO QUINTO:** En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o muebles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor." **CUARTO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** desde hoy mismo pone a **LA PARTE COMPRADORA** en posesión y dominio del inmueble que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes. **QUINTO: ENTREGA:** Manifiestan la parte **COMPRADORA**, que ya está en posesión del inmueble. **SEXTO:** Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida. **SEPTIMO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** concede poder especial, amplio y suficiente, a **LA PARTE COMPRADORA**, para que aclare esta escritura en caso de haberse cometido algún error en su elaboración, en la cita del registro catastral, matrícula inmobiliaria, identificación del inmueble, actualización del inmueble por haberse segregado alguna parte, actualización de nomenclatura, aclaración de nombres e identificación de las partes contratantes, o haberse omitido alguna información propia del acto jurídico, esencial que configure el acto jurídico de compraventa o por las razones por las cuales la oficina de Registro de Instrumentos Públicos rechazare la inscripción de esta escritura en el competente registro. ***DECLARACIONES JURAMENTADAS**



5

República de Colombia



República de Colombia

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

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003: El(la) notario(a) indagó a la parte vendedora bajo la gravedad de juramento: I) Sobre su actual estado civil a lo cual respondió: Soltera sin unión marital de hecho. II) Sobre si el inmueble que enajena está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** Seguidamente el Notario indagó a LA PARTE COMPRADORA: I) Sobre su actual estado civil a lo cual respondió: Divorciada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, razón por la cual el inmueble que adquiere por este instrumento **NO PROCEDE A LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.** *****

LA PRESENTE ESCRITURA SE ELABORA CON EL(LOS) CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2021 Y FUE(RON) APORTADO(S) POR EL(LOS) INTERESADO(S) AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO PRIMERO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. * **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E

PC001160250

PC007020077

9

10-01-21 PC001160250

30-03-21 PC007020077

THOMAS GREG & SONS

THOMAS GREG & SONS

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CON LLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. *****

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) AUTORIZA(N) DE MANERA VOLUNTARIA, PREVIA, EXPLÍCITA, INFORMADA E INEQUÍVOCA, EL TRATAMIENTO DE SU DATOS PERSONALES EXPRESADOS, CONSIGNADOS Y SUMINISTRADOS EN ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO, DANDO CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 1581 DE 2.012 Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LOS DECRETOS 1377 DE 2013 Y 1074 DE 2015. *****

AUTORIZACIÓN: LOS OTORGANTES AUTORIZAN DESDE YA AL NOTARIO PRIMERO (TITULAR O ENCARGADO) O A QUIEN ELLOS DELEGUEN DE MANERA ESCRITA, PARA QUE EN EL EVENTO DE PRESENTARSE UNA DEVOLUCION DE ESTA ESCRITURA SIN REGISTRAR, PUEDAN RECLAMAR EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, ASI COMO LAS EVENTUALES ACLARACIONES QUE DE ÉL PUEDAN DERIVARSE, ADEMAS PARA QUE PUEDAN REALIZAR LOS TRAMITES PERTINENTES DE ENTREGA E INGRESO NUEVAMENTE A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. Los contratantes presentaron para su protocolización con la presente escritura los siguientes documentos: A)- Fotocopias de sus cédulas de ciudadanía anotadas al comienzo de esta escritura; B)- Factura de impuesto predial expedida por la Alcaldía de Manizales, para el predio identificado con registro catastral No **0103000004800001000000000**, valido Mayo – Junio de 2021, Avalúo \$33.061.000; C). Certificado de paz y salvo de Valorización expedido por el Invama de Manizales, correspondiente al predio antes descrito, válido hasta el día 30/06/2021. El vendedor cancela la suma de **\$560.000** por concepto del impuesto de retención en la fuente. Ley 75 de 1.986.- DERECHOS: \$ 188,761. RECAUDOS \$20.400.00 RESOLUCIÓN #0536 DEL 22/01/2021 CORREGIDA POR LA RESOLUCION #545 DEL 25/01/2021 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA:

República de Colombia



\$ 35.865 LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIONÓ DOC. DRA. DRA CARMEN, ELABORÓ Y TOMÓ FIRMAS ADRIANA, "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA SI VALE" Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números P0)01160362, 001160308, 001160259, 001160258 -----

República de Colombia

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

Patricia Atehortua Zapata
PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA

C.C. No 30.306.090

DIRECCION: *Cra 10 # 56-03* CIUDAD. Manizales

TELEFONO: *3152681115* EMAIL: *atehortua@fabro.co*

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): *Economista*

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016

Cenelia López de Veasquez
CENELIA LÓPEZ DE VEASQUEZ

C.C. No 28.773.096

DIRECCIÓN: *barrio bosconia A 33* CIUDAD

TELÉFONO *321 820 6809* CORREO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA (RES 044 DE 2007 UIAF):



JORGE NOEL OSORIO CARDONA
NOTARIO PRIMERO DE MANIZALES



PC007020076

10-01-21 PC001160258

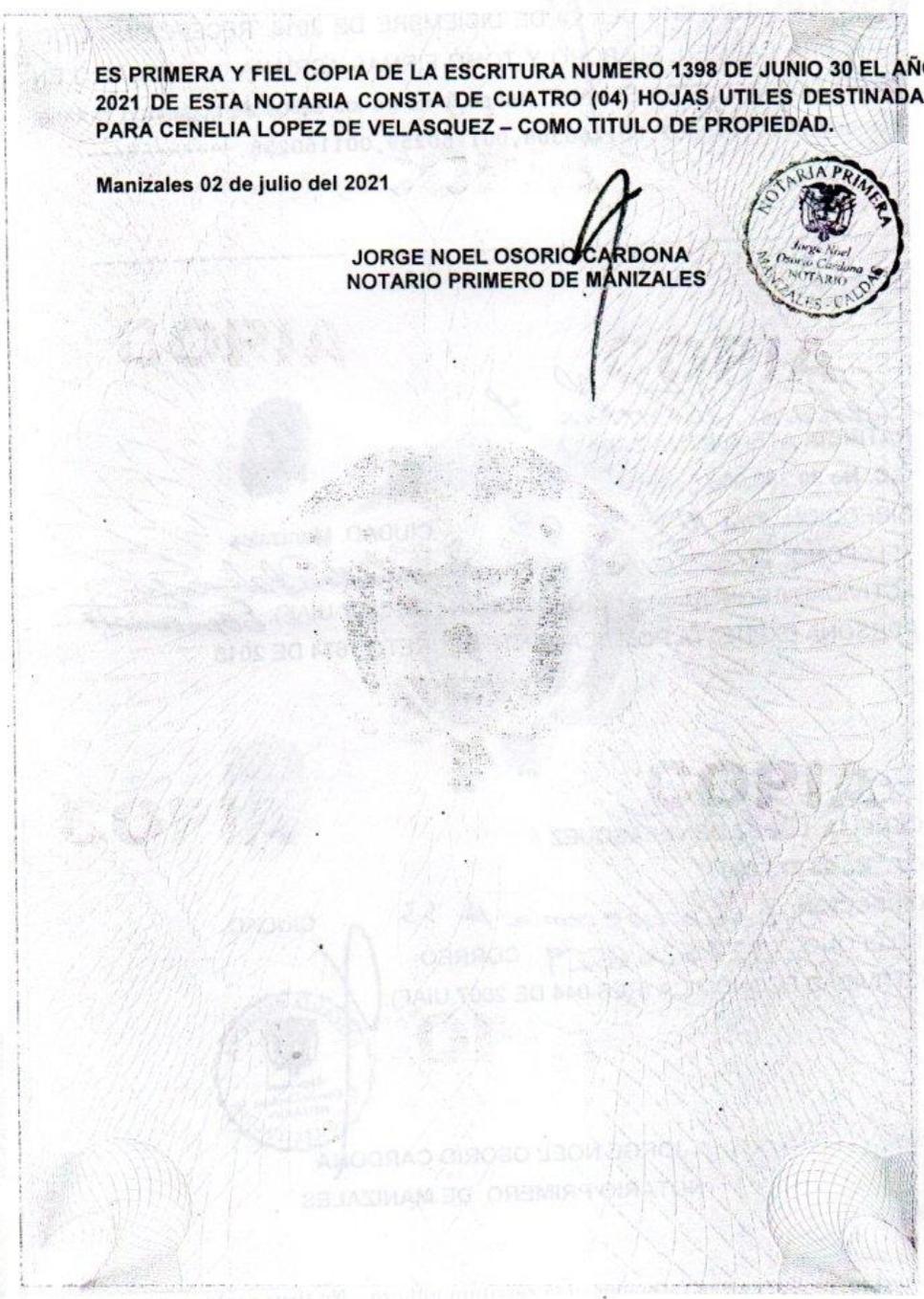
30-03-21 PC007020076

7E

ES PRIMERA Y FIEL COPIA DE LA ESCRITURA NUMERO 1398 DE JUNIO 30 EL AÑO 2021 DE ESTA NOTARIA CONSTA DE CUATRO (04) HOJAS UTILES DESTINADAS PARA CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ - COMO TITULO DE PROPIEDAD.

Manizales 02 de julio del 2021

JORGE NOEL OSORIO CARDONA
NOTARIO PRIMERO DE MANIZALES



3674

NOTARÍA PRIMERA DE MANIZALES

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 Manizales, 2021-06-24 10:13:33

El suscrito notario Primero del Circulo de manizales, certifica que el compareciente:
LOPEZ De VELASQUEZ GENELIA C.C. 28773096




8eb8q

a quien personalmente identifiqué, y manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma en él puesta es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. CONSTITUCION PACTO DE RETROVENTA

x *Genelia Lopez*
 FIRMA

**NOTARIA PRIMERA (E) DEL CÍRCULO DE MANIZALES
 CARMEN TRUJILLO MOLINA**






AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



3535125

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, el veinticuatro (24) de junio de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Manizales, compareció: PATRICIA ATEHORTUA ZAPATA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 30306090.

Patricia Atehortua Zapata



n0m8o81k2lo9
24/06/2021 - 10:50:21



----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se vincula al documento de CONSTITUCION PACTO DE RETROVENTA signado por el compareciente con número de referencia FOLIO 100-63401 del día veinticuatro (24) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Wutz



EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMÍREZ

Notario Cuarto (4) del Círculo de Manizales, Departamento de Caldas

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: n0m8o81k2lo9

Manizales 24 de marzo del 2022

Asunto

Notificación sobre la fecha de la Entrega del inmueble o cancelación del dinero del pacto de retroventa

Señora:

Patricia Atehortúa Zapata

Buenos días, el siguiente comunicado es para informar sobre la fecha en el cual se encuentra pactada la entrega del predio identificado con matrícula inmobiliaria numero 100-63401 y la ficha catastral Numero 0103000004800001000000000 , inmueble ubicado en el Municipio de Manizales, el cual corresponde a un lote de terreno con casa de habitación, situada en la manzana 17 lote numero 13 en la carrera 10 Numero 56-03 barrio la Carola, la cual según el contrato de retroventa será entregado el día 23 de junio del 2022, plazo señalado por la vigencia del pacto de retroventa que se constituye de conformidad establecido por el articulo 1939 y siguientes del código civil colombiano.

Por lo tanto, se le notifica a la vigencia de aproximadamente 3 meses de anticipación.

Muchas Gracias por su Atención



CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ

CC: 28.773.096

Cualquier duda o inquietud se puede comunicar al numero : 3016396285

Anexo: Copia contrato de COMPRAVENTA



CONSTANCIA: Noviembre 25 de 2022. Informo al señor Juez que el acreedor hipotecario solicita se libre mandamiento de pago, para lo cual la demanda se ACUMULA.



JENNIFER CARMONA GARCÍA
Secretaria -2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

| | |
|------------|-----------------------------|
| PROCESO: | EJECUTIVO |
| DEMANDANTE | JESÚS MARINO PARRA CÁRDENAS |
| DEMANDADA: | CENELIA LÓPEZ DE VELASQUEZ |
| RADICADO | 170014003002-2022-00426-00 |

PRIMERA DEMANDA ACUMULADA

| | |
|-------------|--|
| PROCESO: | EFFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL –HIPOTECA |
| DEMANDANTE: | DIEGO FERNANDO NAVARRO VALENCIA |
| DEMANDADA: | CENELIA LÓPEZ DE VELASQUEZ |

Procede el Despacho a través de este proveído a ACUMULAR la demanda EFFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL –con HIPOTECA incoada por DIEGO FERNANDO NAVARRO VALENCIA a quien NELSON ANDRÉS CORTES acreedor, le CEDIÓ el crédito hipotecario con la garantía.

CONSIDERACIONES

La parte demandante allega como base de recaudo ejecutivo, los documentos que se detallan a continuación:

- 1- ESCRITURA PÚBLICA 2759, mediante la cual constituyeron hipoteca sobre el inmueble con MATRÍCULA 100-63401 inmueble lote con casa de habitación ubicada en la manzana 17 lote 13 carrera 10 56-03 BARRIO LA CAROLA Manizales.
- 2- CERTIFICADO de Tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No 100-63401.
- 4- Poder

5- CESIÓN de la hipoteca

La parte actora solicita se libere mandamiento de pago en contra de la parte demandada.

De los documentos relacionados se desprenden unas obligaciones con cargo a la parte demandada conforme lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso.

Por reunir los requisitos de los art 82-84 y 422 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 430 de la misma obra y ajustarse a derecho, se libraré mandamiento de pago en los términos solicitados.

Encontrándose a despacho a efectos de resolver sobre su admisión, sea lo primero manifestar que los documentos aportados (ESCRITURA de constitución de hipoteca), prestan mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el artículo 422 del Código General del Proceso:

"...Títulos ejecutivos. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones, expresas, claras, y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de justicia, y los demás documentos que señale la Ley..."

De la misma forma dichos documentos reúnen las exigencias de los artículos 621 y 671 del C. de Comercio, además contienen una obligación expresa, clara y actualmente exigible de pagar una suma líquida de dinero por parte del ejecutado y como ya se enunció los mismos prestan mérito ejecutivo, además del estudio de la demanda presentada y sus anexos, se tiene que éstas reúnen los requisitos exigidos por el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, por lo cual habrá de librarse el mandamiento de pago deprecado.

Se advierte que se libraré mandamiento de pago con base en el título valor desmaterializado y cuyo original queda en poder de la parte demandante, por tanto, de cara a lo previsto en el artículo 78 numeral 12 del C.G.P., corresponde a la parte demandante o su apoderado, colaborar con la construcción del expediente judicial, y por ello queda bajo su responsabilidad, cuidado y protección el referido título valor, y por ende le está prohibido utilizarlo para otras actuaciones, al igual que su circulación cambiaria. En consecuencia, deben las partes actuar de buena fe y con lealtad procesal, so pena de las sanciones legales y disciplinarias a que haya lugar.

Igualmente, de conformidad con el artículo 254 *ibidem*, que establece que "los documentos se aportarán al proceso en original o en copia" y que las partes "deberán aportar el original del documento cuando estuvieren en su poder, salvo causa justificada", el juzgado considera que la actual situación de emergencia sanitaria, se constituye en la causa justificada para que no se allegue físicamente el título valor, no obstante, cuando ello sea necesario y el juzgado lo ordene, la parte demandante deberá exhibirlo y ponerlo a disposición del Despacho.

De otro lado solicita la parte demandante, El EMBARGO y SECUESTRO del inmueble con matrícula inmobiliaria 100-63401.

Como quiera que el acreedor hipotecario quien hizo cesión de la hipoteca y el crédito, ha comparecido a este proceso a fin de hacer valer su crédito, procede el despacho a ACUMULAR LA DEMANDA presentada:

Al respecto el artículo 463 del Código General del Proceso, preceptúa:

Artículo 463. Acumulación de demandas

Aun antes de haber sido notificado el mandamiento de pago al ejecutado y hasta antes del auto que fije la primera fecha para remate o la terminación del proceso por cualquier causa, podrán formularse nuevas demandas ejecutivas por el mismo ejecutante o por terceros contra cualquiera de los ejecutados, para que sean acumuladas a la demanda inicial, caso en el cual se observarán las siguientes-reglas:

1. La demanda deberá reunir los mismos requisitos de la primera y se le dará el mismo trámite pero si el mandamiento de pago ya hubiere sido notificado al ejecutado, el nuevo mandamiento se notificará por estado.
2. En el nuevo mandamiento ejecutivo se ordenará suspender el pago a los acreedores y emplazar a todos los que tengan créditos con títulos de ejecución contra el deudor, para que comparezcan a hacerlos valer mediante acumulación de sus demandas, dentro de los cinco (5) días siguientes. El emplazamiento se surtirá a costa del acreedor que acumuló la demanda mediante la inclusión de los datos del proceso en un listado que se publicará en la forma establecida en este código.
3. Vencido el término para que comparezcan los acreedores, se adelantará simultáneamente, en cuaderno separado, el trámite de cada demanda, tal como se dispone para la primera; pero si se formulan excepciones se decidirán en una sola sentencia, junto con las propuestas a la primera demanda, si estas no hubieren sido resueltas.
4. Antes de la sentencia o del auto que ordene llevar adelante la ejecución cualquier acreedor podrá solicitar se declare que su crédito goza de determinada causa de preferencia, o se desconozcan otros créditos, mediante escrito en el cual

precisará los hechos en que se fundamenta y pedirá las pruebas que estime pertinentes, solicitud que se tramitará como excepción.

5. Cuando fuere el caso, se dictará una sola sentencia que ordene llevar adelante la ejecución respecto de la primera demanda y las acumuladas, y en ella, o en la que decida las excepciones desfavorablemente al ejecutado, se dispondrá:

- Que con el producto del remate de los bienes embargados se paguen los créditos de acuerdo con la prelación establecida en la ley sustancial;
- Que el ejecutado pague las costas causadas y que se causen en interés general de los acreedores, y las que correspondan a cada demanda en particular, y
- Que se practique conjuntamente la liquidación de todos los créditos y las costas..."

Por lo expuesto, EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS.

R E S U E L V E:

PRIMERO: ACUMULAR a este proceso la demanda EJECUTIVO DE EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL, incoada por DIEGO FERNANDO NAVARRO VALENCIA a quien el acreedor hipotecario NELSON ANDRÉS CORTES, le ha CEDIDO el crédito y su garantía hipotecaria, en contra de la aquí demandada CENELIA LÓPEZ DE VELASQUEZ.

SEGUNDO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO en la demanda de EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL con HIPOTECA , a favor de DIEGO FERNANDO NAVARRO VALENCIA en contra de CENELIA LÓPEZ DE VELASQUEZ por las siguientes sumas:

DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) como capital

Por los intereses de mora a la tasa mensual establecida por la Superintendencia financiera, desde el 26 de Enero de 2021, hasta el pago total de la obligación.

SEGUNDO: Sobre las costas se decidirá en su oportunidad.

TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este auto a la parte demandada, mediante ESTADO por cuanto la demandada ha sido notificada por conducta concluyente el 14 de Septiembre de 2022, haciéndole saber que dispone del término de cinco (5) días para pagar la obligación demandada o diez (10) días para proponer las excepciones que a bien pretenda formular, los cuales corren simultáneamente, para lo cual se le hará entrega de copia de la demanda y de sus anexos.

CUARTO: Se ordena SUSPENDER el pago a los acreedores y emplazar a todos los que tengan créditos con títulos de ejecución contra el deudor, para que comparezcan a hacerlos valer mediante acumulación de sus demandas, dentro de los cinco (5) días siguientes.

El emplazamiento se surtirá a costa del acreedor que acumuló la demanda mediante la inclusión de los datos del proceso en un listado que se publicará en la forma establecida en el Código General del Proceso.

QUINTO: Ordenar el EMBARGO Y SECUESTRO del inmueble HIPOTECADO identificado con matrícula inmobiliaria 100-63401 de propiedad de CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ CC 28.773.096, para lo cual se comunicará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

SEXTO: RECONOCER personería amplia y suficiente al abogado JOSÉ GILDARDO DUQUE GARCÍA para representar al demandante en los términos del poder conferido.

SÉPTIMO: ADVERTIR a las partes que los memoriales que se dirijan a este proceso, se deben presentar exclusivamente a través del CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES CIVIL-FAMILIA de Manizales, a través de su aplicativo web de recepción de memoriales al que podrá acceder a través de la siguiente dirección ip dentro de los horarios establecidos de atención al usuario (lunes a viernes de 7:30 a.m. a m. y de 1:30 p.m. a 5:00 p.), del siguiente canal:
<http://190.217.24.24/recepcionmemoriales>

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 28-11-2022
Jennifer Carmona García-Secretaria

Manizales, noviembre 29 de 2022

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Manizales

Ref: Ref: Ejecutivo Singular
Demandante: Jesús Marino Parra Cárdenas
Demandada: Cenia López de Velásquez
Radicado: 2022-00426-00

Demanda Acumulada: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Diego Fernando Navarro Velásquez
Demandada: Cenia López de Velásquez

Sub-Ref: Contestación demanda acumulada. Actuación en nombre propio.

La suscrito **CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ**, identificada con la C.C N° 28.773.096, demandada en los procesos de la referencia, actuando en nombre propio, procedo a pronunciarme en relación con la demanda hipotecaria (acumulada) promovida por el señor DIEGO FERNANDO NAVARRO VALENCIA, así:

Por tratarse de un proceso de mínima cuantía el relacionado con la demanda acumulada (ejecutivo hipotecario) la ley me autoriza para actuar en nombre propio de acuerdo al art. 73 de C.G.P en armonía con el Decreto 196 de 1971 en su art. 28 numeral 2, que dice por excepción se puede litigar en causa propia sin ser abogado inscrito en los procesos de mínima cuantía.

A LOS HECHOS

Al 1º: Es cierto.

Al 1º: Es cierto.

Al 3º y 4º: Son ciertos, según el texto de las cláusulas de la escritura citada.

Al 5º: NO ES CIERTO. Se afirma en este hecho que la deudora constituyente de la hipoteca, Señora Patricia Atehortua Zapata, pagó interés hasta el 25 de enero de 2021, fecha desde la cual adeuda interés de mora y el capital. Ello no es cierto

porque en realidad pagó interés cumplidos hasta el 02 de junio de 2022 fecha en la cual se realizó la cesión por el acreedor hipotecario en favor del hoy demandante. Tal como se sustentará en la excepción de mérito que se formula con las pruebas correspondientes.

Al 6º: Al referirse este hecho que se trata de una obligación clara, expresa y exigible, es cierto en cuanto al capital y los intereses, pero a partir del 02 de junio de 2022.

Al 7º y 8º: Son ciertos.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo en cuanto se pretende cobrar intereses de mora a partir del 26 de enero de 2021, cuando en realidad se adeuda a partir del 2 de junio de 2022.

Para enervar las pretensiones de la demanda se formula las siguientes

EXCEPCIONES DE MERITO:

A) PRETENSION DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO POR COBRO DE INTERESES NO ADEUDADOS.

La cual se sustenta en el hecho de que el demandante pretende que se le cancelen interés de mora a partir del 26 de enero de 2021, cuando en realidad sólo se deben a partir del 02 de junio de 2022. Esta excepción se probará con la prueba documental y testimonial que obre en el proceso y en desarrollo de la audiencia de juzgamiento.

B) PAGO DE LA OBLIGACION.

La que se hace consistir en el hecho de que con esta contestación estoy anexando copia de la consignación en el Banco Agrario para este proceso por valor de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS MTE (\$ 11.474.000), lo cual comprende el pago del capital y los intereses de mora causados a partir del 02 de junio de 2022 según la prueba que se aporta al proceso. Como consta en la certificación que expide el señor NELSON ANDRES CORTES como acreedor

hipotecario cedente del mismo, en el cual con firma debidamente autenticada informa que al momento de la cesión de la hipoteca a nombre del Señor DIEGO FERNANDO NAVARRO VALENCIA el día 02 de junio de 2022 la deudora hipotecaria estaba al día en el pago de interés y solo debía el capital.

La liquidación del crédito para efectos de la consignación que se presenta es la siguiente; según los intereses de mora liquidadas a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera para cada período mensual:

-CAPITAL.....\$ 10.000.00

- INTERESES A PARTIR DE JUNIO 02 DE 2022

- Junio 02 a junio 30 de 2022 al 2.250%\$ 210.000
- Julio 2022 al 2.335%\$ 233.500
- Agosto 2022 al 2.425%.....\$ 242.500
- Septiembre 2022 al 2.548%\$ 255.000
- Octubre 2022 al 2.652%.....\$ 266.000
- Noviembre 1 al 29 de 2022 al 2.761%.....\$ 267.000

TOTAL INTERESES.....\$ 1.474.000

MAS CAPITAL..... \$ 10.000.000

TOTAL: ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS MTE (\$ 11.474.000)

Por lo anterior, procede la aplicación del art. 1625 del Código Civil que establece como modo de extinción de las obligaciones, la solución o pago efectivo. Ello en concordancia con el art. 461 del C.G.P.

PRUEBAS

A-DOCUMENTAL: Anexo constancia de fecha 3 de noviembre de 2022 debidamente firmada y autenticada por el señor NELSON ANDRES CORTES por la cual certifica que como acreedor recibió interés cumplido hasta el 2 de junio de 2022 y que a esa fecha cuando realizó la cesión de la hipoteca sólo se le adeuda capital.

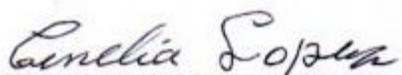
B-TESTIMONIAL: Sírvase decretar y recibir declaración al señor NELSON ANDRES CORTES, email: nelsonandrescortes@hotmail.com ,a fin de probar las excepciones de mérito formuladas.

C- INTERROGATORIO DE PARTE AL DEMANDANTE: DIEGO FERNANDO NAVARRO VALENCIA, con el fin de probar las excepciones

NOTIFICACIONES

La suscrita demandada: CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ. La indicada en la demanda. Email:nparravelasquez@gmail.com

Señor Juez


CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ
C.C N°. 28.773.093

Manizales, 3 de noviembre de 2022

**CONSTANCIA SOBRE PAZ Y SALVO
SOBRE INTERES**

Yo, **NELSON ANDRÉS CORTES**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 75.094.977 HAGO CONSTAR que fui titular de la escritura publica de hipoteca N° 2759 del 25 de noviembre de la notaría 4ª de Manizales sobre un lote de terreno con casa de habitación ubicada en la Cra 10 N° 56-03 barrio la Carola de Manizales con ficha catastral N° 0103000004800001000000000 y matricula inmobiliaria N° 100-63401 de la cual hice cesión o endosa al Sr. Diego Fernando Navarro Valencia identificado con cedula de ciudadanía N° 1.007.896.131, el día 2 de junio de 2022, fecha a la cual la parte deudora se encontraba totalmente a paz y salvo de los intereses y debiendo únicamente el capital de \$ 10.000.000 a la fecha de dicha cesión.

Atentamente,

Nelson A. Cortes
NELSON ANDRES CORTES
C.C 75.094.977 de Manizales

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE MANIZALES
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y DEL CONTENIDO
 Art. 68 Decreto 960 de 1.870
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el Notario Primero del Círculo de Manizales, Caldas, Compareció:
CORTES NELSON ANDRES
 Identificado con **C.C. 75094977**

a quien personalmente identifiqué y manifesté que el contenido de este documento es cierto y que la firma en él puesta es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Se firma hoy 2022-11-04 15:20:46
 PAZ Y SALVO

Firma: *Nelson A. Cortes*

JORGE NOEL OSORIO CARDONA
 PRIMERO DEL CÍRCULO DE MANIZALES

Cod. ewk1n




| Banco Agrario de Colombia | | CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES | | DEPÓSITOS JUDICIALES | GIRO JUDICIAL | |
|--|--|--|----------------------------|-----------------------------------|---|--|
| FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO MES DÍA 2017 11 29 | | OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA NOMBRE OFICINA Oficina Penal Manizales | | NÚMERO DE OPERACIÓN 268718114 | NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 120011400300220220042600 | |
| NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE Oficina de Ejecución Civil | | NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 120011400300220220042600 | | | | |
| DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> TI. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUP | | NÚMERO 1.007896731 | PRIMER APELLIDO Navarro | SEGUNDO APELLIDO Valencia | NOMBRES Diego | |
| DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> TI. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUP | | NÚMERO 28223096 | PRIMER APELLIDO Lopez | SEGUNDO APELLIDO de Velasquez | NOMBRES Cenelia | |
| CONCEPTO <input checked="" type="checkbox"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN Pago de obligación | | | | | | |
| * CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) | | | | VALOR DEPÓSITO (1) \$ 1574.000 | | |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE Hecta Salazar | | C.C. O NIT No. 15904219 | TELÉFONO 3155005409 | | | |
| ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO | | | | | | |
| FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 1574.000 | | | | | | |
| <input checked="" type="radio"/> EFECTIVO <input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL No CHEQUE <input type="checkbox"/> BANCO <input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO <input type="radio"/> CORRIENTE No CUENTA | | | | | | |
| COMISIONES (2) \$ | | | | | | |
| IVA (3) \$ | | | | | | |
| VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 1574.000 | | NOMBRE DEL SOLICITANTE Hecta Salazar | | | | |
| | | C.C.No. 15904219 | | | | |

29/11/2017 12:47:53 Cajero: agrard
Oficina: 9615 - CB REVAL MANIZALES
Terminal: GNM/313 Operación: 220445970
Transacción: DEPÓSITO EFECTIVO \$1.574.000,00
Operador: 802745114 Y FIRMA
Nombre: SALAZAR LINDBERG HEctor HERNANDEZ

OFIX ADMINISTRATIVO LOGÍSTICA S.A. - NIT. 900.000.000
SB-FT-042 - MAR/16

| Banco Agrario de Colombia | | CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES | | DEPÓSITOS JUDICIALES | GIRO JUDICIAL | |
|--|--|--|----------------------------|------------------------------------|---|--|
| FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO MES DÍA 2017 11 29 | | OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA NOMBRE OFICINA Oficina Penal Manizales | | NÚMERO DE OPERACIÓN 268718114 | NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 120011400300220220042600 | |
| NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE Oficina de Ejecución Civil | | NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 120011400300220220042600 | | | | |
| DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> TI. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUP | | NÚMERO 1.007896731 | PRIMER APELLIDO Navarro | SEGUNDO APELLIDO Valencia | NOMBRES Diego | |
| DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> TI. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUP | | NÚMERO 28.223.096 | PRIMER APELLIDO Lopez | SEGUNDO APELLIDO de Velasquez | NOMBRES Cenelia | |
| CONCEPTO <input checked="" type="checkbox"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN Pago de obligación | | | | | | |
| * CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) | | | | VALOR DEPÓSITO (1) \$ 9'900.000 | | |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE Hecta Salazar | | C.C. O NIT No. 15904219 | TELÉFONO 3155005409 | | | |
| ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO | | | | | | |
| FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 9'900.000 | | | | | | |
| <input checked="" type="radio"/> EFECTIVO <input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL No CHEQUE <input type="checkbox"/> BANCO <input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO <input type="radio"/> CORRIENTE No CUENTA | | | | | | |
| COMISIONES (2) \$ | | | | | | |
| IVA (3) \$ | | | | | | |
| VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 9'900.000 | | NOMBRE DEL SOLICITANTE Hecta Salazar | | | | |
| | | C.C.No. 15904219 | | | | |

29/11/2017 12:48:20 Cajero: agrard
Oficina: 9615 - CB REVAL MANIZALES
Terminal: GNM/313 Operación: 220445970
Transacción: DEPÓSITO EFECTIVO \$9.900.000,00
Operador: 802745114 Y FIRMA
Nombre: SALAZAR LINDBERG HEctor HERNANDEZ

OFIX ADMINISTRATIVO LOGÍSTICA S.A. - NIT. 900.000.000
SB-FT-042 - MAR/16



Alcaldía de Manizales

Masora
Gestor Catastral

Certificado Nro. 3246

CERTIFICADO DE TENER INSCRITO EN CATASTRO BIENES INMUEBLES

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio (Art. 29, Resolución 1149 de 2021 del IGAC).

La Subdirección de Catastro Certifica Que:

CENELIA LOPEZ DE VELASQUEZ CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 28773096

| | | | |
|---------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Municipio | : MANIZALES | Sector | : 1 |
| Corregimiento | : Casco Urbano | Barrio | : SECTOR 3 |
| Manzana/Vereda | : 0480 | Predio | : 00001 |
| Edificio | : 0000 | Unidad Predial | : |
| Derecho | : 100 % | Área Lote | : 54 m ² |
| Área Común Lote | : 0 m ² | Área Construcción | : 135 m ² |
| Área Común Cons. | : 0 m ² | Dirección | : K 10 56 03 |
| Avaluó | : \$ 89.909.000 | Coefficiente | : 0 % |
| Vigencia Avaluó | : 2022 | Fecha Registro | : 01/02/9999 |
| Notaria | : 17001Sin información | Modelo Registral | : |
| Título | : 0 | Círculo - Matricula | : 100 - 63401 |
| Fecha Escritura | : 01/02/9999 | Número de la | : 2025043 |
| | | Ficha | : |
| Destino Económico | : Habitacional | Nro Predial Nal | : 170010103000004800001000000000 |
| Otros Propietarios | | | |
| AVALUO 2019 \$52.212.000 | | | |
| AVALUO 2020 \$53.778.000 | | | |
| AVALUO 2021 \$55.391.000 | | | |

Válido por 90 días a partir de la fecha. 22/11/2022 Hasta 20/02/2023

Generado por: ADRIANA BEDOYA QUINTERO - Manizales

ALEXANDER RENDON CARDENAS
Jefe de Conservación

Certificado Nro. 3246 | Pagina 1 de 2

Vía Aeropuerto, Sector Las Delicias
Teléfono: +(57) 561 08 08
catastro@masora.gov.co
www.masora.gov.co

#IntegramosLaRegión