

**Señores**  
**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**RIOSUCIO-CALDAS**  
**E. S. D.**

REFERENCIA : REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL  
DEMANDANTE : RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS  
RADICADO : 2020-0073  
ASUNTO : INCIDENTE DE NULIDAD POR INDEBIDA  
NOTIFICACIÓN Y DE EXCLUSIÓN DE BIEN  
POR ENAJENACIÓN EN PERÍODO DE  
SOSPECHA

**JOSE LUIS RESTREPO AMAYA**, mayor de edad, identificado personal y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de apoderado del señor **JHON FREDY VILLA RAMIREZ**, por medio del presente escrito me permito presentar incidente de nulidad por indebida notificación y de exclusión de bien por enajenación dentro de período de sospecha dentro del proceso de la referencia, de acuerdo a los siguientes:

**HECHOS:**

**PRIMERO:** El señor **RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS** y mi prohijado, son comerciantes dedicados a la compra y venta de activos como rentistas de capital y comerciantes independientes.

**SEGUNDO:** El día 17 de febrero de 2020, los señores antes mencionados, es decir el señor **RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS**, como promitente vendedor y el señor **JHON FREDY VILLA RAMIREZ**, como promitente comprador, al igual que la señora **ISABEL CRISTINA**

**MORALES ZULUAGA** coadyuvante y cónyuge del promitente vendedor, firmaron **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el derecho de dominio y la posesión plenos, material y real que tiene y ejerce sobre la **FINCA LA JULIANA** en el sector rural vereda la paloma, en el municipio de Santa Rosa de Cabal, con una área de 41 hectáreas, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 296-55985 y ficha catastral No. 000200020022000.

**TERCERO:** Desde esa época el señor **JHON FREDY VILLA RAMIREZ**, realizó actos de posesión de la finca, tal cual como se estipuló en el contrato de promesa de compraventa, además realizó mejoras, siembra de aguacate, frijol, pasto, sin tener problema alguno por parte del señor **RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS**, ni de ningún tercero.

**CUARTO:** Dentro del contrato de promesa de compraventa, en su cláusula novena: **FORMA DE PAGO**, El promitente comprador pagará al promitente vendedor, **en su literal f:** El pago de la obligación que cursa en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Pereira bajo radicado 2019-092, en el cual la señora **SATURIA OSPINA LOPEZ** demanda al señor **RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS**.

**QUINTO:** En tal sentido y cumpliendo con lo pactado, el señor **JHON FREDY VILLA RAMIREZ**, asumió la obligación por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.CTE (\$250.000.000.00)** con la señora **SATURIA OSPINA LOPEZ**.

**SEXTO:** Posterior a ello, la Abogada **ZAYDY ARENAS MOSQUERA**, obrando en calidad de apoderada de la señora **SATURIA OSPINA LOPEZ**, solicita al Juzgado Quinto civil del Circuito de la ciudad de Pereira, la terminación del proceso por subrogación de deuda, quedando a paz y salvo por concepto de capital, intereses, honorarios y costas del proceso 2019-092, representados en una hipoteca según

escritura pública número 2044 de julio 1 de 2020, más el pago del excedente conforme acuerdo entre las partes.

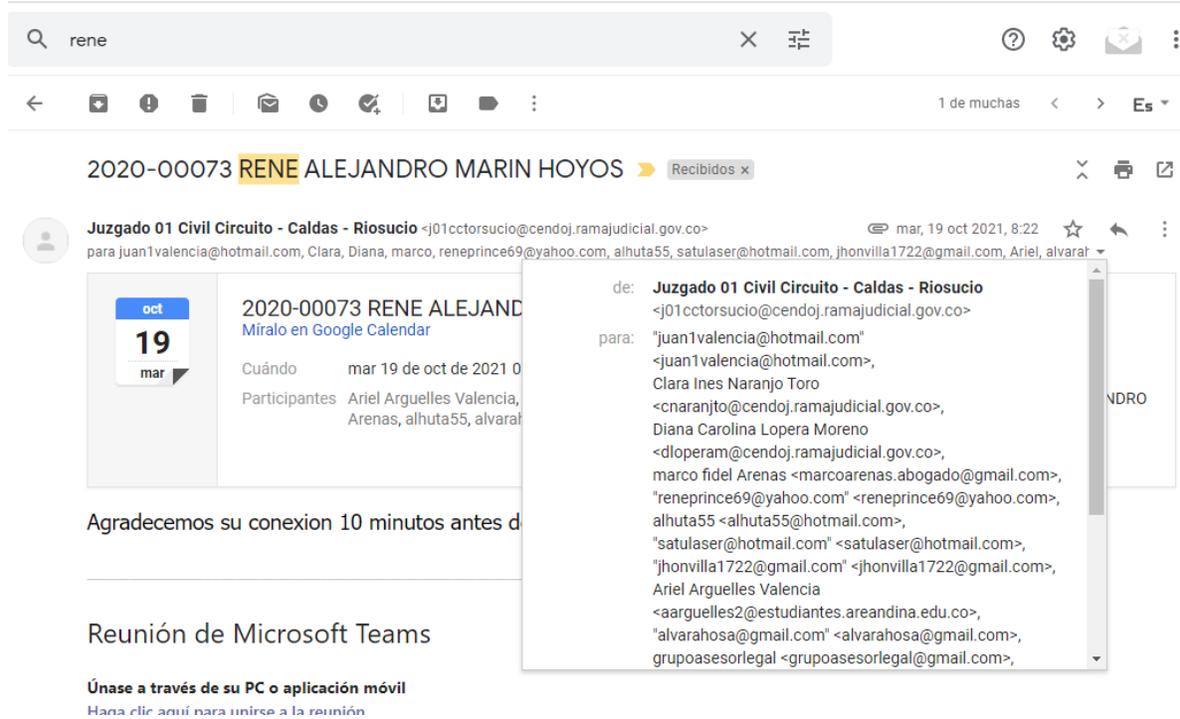
**SEPTIMO:** El señor **RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS**, presentó proceso de reorganización empresarial en el Juzgado Civil del Circuito de Riosucio-Caldas, el cual, mediante auto septiembre 3 de 2020, lo requirieron para complementar la demanda, y una vez corregida, mediante auto interlocutorio del 22 de septiembre de 2020, el Juzgado admite el proceso de reorganización empresarial persona natural comerciante.

**OCTAVO:** El proceso de reorganización el señor **MARIN HOYOS**, incluyó la finca la Juliana como activo para efectos de calificación y graduación de crédito, cuando para la fecha de la presentación del proyecto había celebrado un contrato de venta y había cedido la posesión del bien tres meses antes.

**NOVENO:** El señor **MARIN HOYOS**, al ingresar la finca la Juliana a los activos objeto de reorganización, está faltando a los compromisos pactados con mi prohijado, y más delicado aun, nunca lo tuvo en cuenta como acreedor, pero si ingresando a la señora **SATURIA OSPINA LOPEZ**, para cuando claramente para la fecha de la presentación del proyecto, mi prohijado ya le había cancelado a la señora y se había solicitado terminación de proceso por subrogación, constituyéndose esto una falta grave a la lealtad procesal, al espíritu de la ley e ingresando al campo minado del régimen sancionatorio de la ley concursal.

**DECIMO:** Para sorpresa de mi prohijado, el día 19 de octubre de 2021 le llega un correo electrónico citándolo a una audiencia, del cual él no tenía conocimiento alguno de que se trataba, al presentarse en la hora señalada por el juzgado, le manifestaron que no era sujeto procesal y

por lo tanto no sería tenido en cuenta y por la clase de proceso debía intervenir con un abogado para que lo representara. (Ver Imagen).



**DECIMO PRIMERO:** Mediante auto fechado del día 03 de diciembre de 2021, su despacho me reconoce personería mediante notificación por conducta concluyente, previo poder enviado, debido a que mi prohijado nunca fue incluido en el proceso de reorganización empresarial, ni notificado en debida forma para hacerse parte y mucho menos documentos o link para conocimiento del proceso y poder ejercer su defensa, violándole así el debido proceso.

**DECIMO SEGUNDO:** Una vez revisado el link del proceso, se observa que, en audiencia del 19 de octubre de 2021, el Juzgado, aceptó la terminación del proceso por subrogación de deuda con la señora SATURIA OSPINA LÓPEZ, excluyéndose de la lista de acreedores del proceso de reorganización.

**DÉCIMO TERCERO:** En la actualidad mi cliente ejerce la posesión del bien inmueble, ha seguido realizando mejoras y en la actualidad se encuentra sembrada con aguacate Hass, Pasto y otros.

**DÉCIMO CUARTO:** De igual forma, al promotor deudor se le realizaron pagos a sus cuentas personales y se han realizado depósitos judiciales tanto a él como a su esposa, la **ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA** por valor de **SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M.CTE (\$ 67.200.000.00)**, y se habían adelantado compromisos de pago a las entidades financieras BANCO DAVIVIENDA, FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS, BANCOLOMBIA, los cuales no prosperaron por la admisión del proceso de insolvencia hoy objeto de incidente.

**DÉCIMO QUINTO:** El señor **RENÉ ALEJANDRO MARÍN** exigió que no se le consignara más a su cuenta por cuanto mi cliente debió realizar los correspondientes depósitos judiciales para honrar su compromiso contractual.

## **CIRCUNSTANCIAS DE DERECHO**

En reiteradas oportunidades, La Corte Constitucional ha mantenido una sólida línea jurisprudencial,

*“en el sentido de que la notificación, en cualquier clase de proceso, se constituye en uno de los actos de comunicación procesal de mayor efectividad, en cuanto garantiza el conocimiento real de las decisiones judiciales con el fin de dar aplicación concreta al debido proceso mediante la vinculación de aquellos a quienes concierne la decisión judicial notificada, así como que es un medio idóneo para lograr que el interesado ejercite el derecho de contradicción, planteando de manera oportuna sus defensas y excepciones. De igual manera, es un acto*

*procesal que desarrolla el principio de la seguridad jurídica, pues de él se deriva la certeza del conocimiento de las decisiones judiciales.”<sup>1</sup>*

Por su parte, esta misma Corporación señaló que:

*“El principio de publicidad de las decisiones judiciales hace parte del núcleo esencial del derecho fundamental al debido proceso, como quiera que todas las personas tienen derecho a ser informadas de la existencia de procesos o actuaciones que modifican, crean o extinguen sus derechos y obligaciones jurídicas. De hecho, sólo si se conocen las decisiones judiciales se puede ejercer el derecho de defensa que incluye garantías esenciales para el ser humano, tales como la posibilidad de controvertir las pruebas que se alleguen en su contra, la de aportar pruebas en su defensa, la de impugnar la sentencia condenatoria y la de no ser juzgado dos veces por el mismo hecho”.<sup>2</sup>*

Teniendo en cuenta lo anterior, en la sentencia T-081 de 2009 previamente referida, esta Corporación indicó que la notificación judicial es un acto que garantiza el conocimiento de la iniciación de un proceso y en general, todas las providencias que se dictan en el mismo, con el fin de amparar los principios de publicidad y de contradicción.

Adicionalmente, en esa oportunidad, la Corte Constitucional enfatizó en que la indebida notificación es considerada por los diferentes códigos de procedimiento de nuestro ordenamiento jurídico como **UN DEFECTO SUSTANCIAL GRAVE Y DESPROPORCIONADO QUE LLEVA A LA NULIDAD DE LAS ACTUACIONES PROCESALES SURTIDAS POSTERIORES AL VICIO PREVIAMENTE REFERIDO.**

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional, sentencia C-670 de 2004

<sup>2</sup> Corte Constitucional, sentencia T-081 de 2009

Con fundamento en lo anterior, la Corte concluyó que:

*“(...) la notificación constituye un elemento esencial de las actuaciones procesales, en la medida en que su finalidad es poner en conocimiento a una persona que sus derechos se encuentran en controversia, y en consecuencia tiene derecho a ser oído en dicho proceso. Lo anterior, cobra mayor relevancia cuando se trata de la notificación de la primera providencia judicial, por ejemplo, el auto admisorio de la demanda o el mandamiento de pago.”<sup>3</sup>*

Por su parte, los artículos 55 y 56 de la Ley 1116 de 2006, se encarga de los bienes excluidos del proceso de reorganización, entre los cuales se encuentran aquellos que por la naturaleza de la operación comercial y de las tratativas preliminares, fueron vendidos dentro de los 18 meses previos a la radicación del proceso concursal y aquellos que se encuentran en régimen de penalidades.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Artículo 29 de la Constitución Política CGP artículo 133 (Causales de Nulidad), Artículo 79 CGP, Artículo 8 Decreto 806 de 2020 Artículo 55 y 56 ley 1116

## **PRETENSIONES**

Por lo anteriormente expuesto, con base en los hechos anteriormente narrados, y con el fin de evitar futuras nulidades, solicito respetuosamente de su despacho vía reiteración:

**PRIMERA:** Declarar la nulidad por indebida notificación art. 133 núm. 8 CGP.

---

<sup>3</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-025-2018

**SEGUNDA:** Retrotraer todas las actuaciones realizadas dentro del proceso después de la admisión del proceso de reorganización empresarial de persona natural comerciante. o hasta la etapa procesal que su Señoría considere legal.

**TERCERA:** Ordenar al Promotor Deudor, modificar su solicitud de reorganización empresarial excluyendo el predio **FINCA LA JULIANA** en el sector rural vereda la paloma, en el municipio de Santa Rosa de Cabal, con una área de 41 hectáreas, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 296-55985 y ficha catastral No. 000200020022000, por haberse celebrado negocio jurídico con mi prohijado JHON FREDY VILLA RAMIREZ.

**CUARTA:** Ordenar la remoción al promotor RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS por ABUSO DEL DERECHO Y MALA PRAXIS LA LEY EN EL RÉGIMEN DE INSOLVENCIA, y en su lugar que sea nombrado un promotor auxiliar de la justicia por el Honorable Despacho Judicial.

## **ANEXOS**

1. Contrato Promesa de Compraventa celebrado entre Jhon Fredy Villa Ramírez y el Deudor Promotor
2. Memorial de terminación de proceso por subrogación de deuda.
3. Consignación por valor de \$ 1.400.000.00
4. Consignación por valor de \$ 1.800.000.00
5. Consignación por valor de \$ 3.000.000.00
6. Consignación por valor de \$ 3.000.000.00
7. Consignación por valor de \$ 2.000.000.00
8. Consignación por valor de \$ 3.000.000.00
9. Consignación por valor de \$ 1.000.000.00
10. Consignación por valor de \$ 2.000.000.00

12. Depósito Judicial por valor de 10.000.000.00 a nombre de René Alejandro Marín Hoyos.
13. Depósito Judicial por valor de \$ 10.000.000.00 a nombre de Isabel Cristina Morales
14. Las que obran en el expediente de Reorganización.

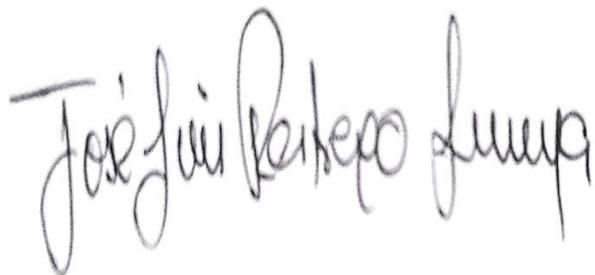
## NOTIFICACIONES

Para los efectos del Decreto 806 de 2020, este Togado recibirá notificación en el correo electrónico [abogadajoseluisrestrepo@outlook.com](mailto:abogadajoseluisrestrepo@outlook.com) celular 311 7868795.

El señor **JHON FREDY VILLA RAMIREZ** recibirá notificación en el correo electrónico [jhonvilla1722@gmail.com](mailto:jhonvilla1722@gmail.com) o en el teléfono 315-8902073

El demandante y demás acreedores: En las direcciones tanto físicas como electrónicas que reposan en el acápite de notificaciones en la demanda.

Atentamente,



**JOSE LUIS RESTREPO AMAYA**  
**C.C. 10.014.749**

**T.P. No. 230.014 del C.S de la J.**

## Depósitos Judiciales

01/09/2020 03:13:18 PM

### COMPROBANTE DE PAGO

Forma de Pago	PSE
Estado de Transacción	APROBADA
Cuenta Judicial	666822031001
Nombre del Juzgado	001 CIVIL CIRCUITO SANTA ROSA
Concepto	DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CONTRATO DE COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE
Número de Proceso	000000000000000000000002
Tipo Id del Demandante	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandante	75073276
Razón Social / Nombres Demandante	JHON FREDY VILLA RAMIREZ
Tipo Id del Demandado	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandado	30330312
Razón Social / Nombres Demandado	ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA
Tipo de Documento Consignante	Cédula de Ciudadania
Documento Consignante	75073276
Nombre Consignante	JHON FREDY VILLA RAMIREZ
Valor de la Operación	\$10.000.000,00
Costo Transacción	\$4.629,00
Iva Transacción	\$880,00
Valor total Pago	\$10.005.509,00
No. de Trazabilidad (CUS)	729385575
Entidad Financiera	BANCOLOMBIA

## Depósitos Judiciales

23/07/2020 07:41:48 AM

### COMPROBANTE DE PAGO

Forma de Pago	PSE
Estado de Transacción	APROBADA
Cuenta Judicial	666822031001
Nombre del Juzgado	001 CIVIL CIRCUITO SANTA ROSA
Concepto	DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CONTRATO DE COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE
Número de Proceso	000000000000000000000001
Tipo Id del Demandante	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandante	75073276
Razón Social / Nombres Demandante	JHON FREDY VILLA RAMIREZ
Tipo Id del Demandado	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandado	15919045
Razón Social / Nombres Demandado	RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS
Tipo de Documento Consignante	Cédula de Ciudadania
Documento Consignante	75073276
Nombre Consignante	JHON FREDY VILLA RAMIREZ
Valor de la Operación	\$10.000.000,00
Costo Transacción	\$4.629,00
Iva Transacción	\$880,00
Valor total Pago	\$10.005.509,00
No. de Trazabilidad (CUS)	690460405
Entidad Financiera	BANCOLOMBIA

# CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber de una parte el señor **RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS**, mayor y vecino de Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.919.045 de Riosucio, actuando en su propio nombre y representación legal quien para efectos del presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de otra parte **JHON FREDY VILLA RAMIREZ**, Mayor de edad, vecino de Pereira, identificado con cédula de ciudadanía No. 75.073.276 de Manizales, de estado civil Casado, con Unión Marital Vigente, quien en el texto de este Contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se rige por las siguientes Cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a vender al **PROMITENTE COMPRADOR** y éste a su vez se obliga a comprar a aquel, el derecho de dominio y la posesión plenos que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

**FINCA LA JULIANA EN SECTOR RURAL VEREDA LA PALOMA** que hace parte del municipio de Santa Rosa de Cabal del departamento de Risaralda, con un área de **CUARENTA Y UN (41) HECTAREAS**. **PARÁGRAFO:** El inmueble prometido en venta consta de:

- a- **CASA PRINCIPAL** con un área construida de aproximadamente **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 M2)** con 3 habitaciones, 2 baños, sala-comedor, cocina y hall de habitaciones y corredores exteriores;
- b- **BIENES MUEBLES DE LA CASA PRINCIPAL:** Junto con lo anteriormente expuesto, el predio se entregará a puerta cerrada con los siguientes bienes muebles: Una cama doble con colchón, una de noche y un tocador; la segunda habitación se entregará con dos camarotes sencillos, uno en madera y otro metálico con sus respectivos colchones; De la tercera habitación un camarote en madera con sus respectivos colchones todos nuevos; La cocina del predio prometido en venta se entrega con una nevera, estufa a gas, una licuadora y los respectivos utensilios del bien.
- c- **CASA AUXILIAR** para el agregado, con entrada independiente y de aproximadamente **CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (150 M2)** conformada por 3 habitaciones, un baño, cocina, cuarto de herramientas y corredores exteriores. Contiguo a la casa del agregado existe una ramada para acopio de alimento, abonos e insumos.
- d- **BIENES MUEBLES DE LA CASA AUXILIAR:** La casa auxiliar se entregará con un closet plástico y un camarote de madera artesanal.
- e- **INSTALACIONES:** De igual forma el predio cuenta con un establo y dos pesebreras con rampa para subir y bajar el ganado. La finca cuenta con cercas eléctricas en su totalidad.
- f- **HERRAMIENTAS DE TRABAJO:** El inmueble prometido en venta será entregado dos guadañas, una fumigadora estacionaria con mangueras de 200 metros con varias herramientas de mano, pica-pasto eléctrico y un pulsador eléctrico.

**CLAUSULA ESPECIAL:** No obstante, lo anterior, el predio se entregará como cuerpo cierto.

**SEGUNDA: LINDEROS ESPECIALES:** Los linderos del inmueble prometido en venta son - **AL NORTE**, por cerco en línea recta entre los puntos 15 y 49 con una longitud aproximada de 330 metros en linderos con el predio B adjudicado a Margarita Builes. **POR EL NORTE:** en forma irregular por una cañada demarcada con los puntos 115-19- en lindero con la hacienda La China con una longitud aproximada de 400 metros, el punto 19 está ubicado al pie de la carretera a La Paloma de ahí siguiendo en sentido sur por un camino, pasando por los puntos 21-22-23- hasta el 24 donde forma un ángulo agudo en linderos con un bosque propiedad de CARTÓN DE COLOMBIA, con una longitud aproximada de 830 metros. **POR EL SUR**, partiendo desde el punto 24- siguiendo en sentido noreste con forma irregular lindando en los primeros 330 metros con predio de CARTÓN DE COLOMBIA pasando por los puntos 25-26 y 27 donde forma otro ángulo agudo con sentido noreste en lindero con predio del señor Posada hasta la punta de un alambrado lindero con predio de Julián Builes Gaviria en línea recta y de para arriba hasta un mojón de piedra en donde se encuentra otro alambrado, de aquí de travesía y siguiendo el alambrado hasta caer a la quebrada la Paloma-por esta abajo hasta los encuentros de la quebrada San Joaquín y lindero con predio de Julián Builes Gaviria, por esta arriba, hasta encontrar el mojón de alambrado, en punto 28 forma ángulo tomando en sentido norte los puntos 29-30 y 31 donde tomo sentido occidental con forma irregular entre los puntos 32-33-34 donde sigue por una cañada por los puntos 35 y 36; por el **OCCIDENTE**, partiendo del punto 36 con sentido nororiente con forma irregular pasando por los puntos 37-38-39-40-41 y 42 de este punto va sentido noreste hasta el punto 43 situado al pie de la vía a la paloma, sigue bordeando esta vía primero en sentido occidental y luego en sentido norte por los puntos 44-45 hasta el punto 49 que es el punto de partida. A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 296-55985 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal y Ficha Catastral No. 000200020022000.

**PARAGRAFO:** El bien inmueble objeto de venta, tiene un área total de 45.6 hectáreas aproximadamente; de ella de desgaja el excedente que de esta venta resulte, es decir 4.6 hectáreas, las cuales conservará el PROMITENTE VENDEDOR en posesión y que desde ya se compromete una vez saneada la propiedad, a desenglobar y desarrollar nueva matricula y ficha catastral que del bien en mayor extensión resulte, expensas del PROMITENTE VENDEDOR.

**TERCERA: TRADICION DE LA PROPIEDAD:** El inmueble objeto de la presente Promesa fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a ESTEFANNY CATAÑO ZAPATA Y MARIA EDILIA MUÑOZ RENDON, según consta en la **ESCRITURA PÚBLICA** No. (3.026) de fecha 15 DE MAYO DE 2.015, de la Notaría Quinta del Círculo de Pereira.

**QUINTA: FIRMA DE LA ESCRITURA Y ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE:** La Escritura Pública de Compra Venta del Inmueble prometido en venta se otorgará en la Notaría QUINTA de PEREIRA, al momento en que se advierta el levantamiento de las medidas cautelares que sobre el bien recaen respecto al crédito hipotecario que cursa en el Juzgado del Circuito de Santa Rosa de Cabal, mediante radicado 2019-277 y los remanentes de Bancolombia y demás proveedores. No obstante, lo anterior, el **PROMITENTE VENDEDOR** entregará al **PROMITENTE COMPRADOR**, la posesión material y real del inmueble prometido en venta, con la firma

de la presente promesa. **SEXTA: PROPIEDAD Y GRAVAMENES:** EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que la propiedad individual y demás derechos objeto del presente Contrato no han sido enajenados por acto anterior al presente, no soportan limitaciones del dominio, no es objeto de demandas civiles, censos, arrendamientos por escritura pública, embargos, condiciones resolutorias de dominio y se obliga en todo caso al saneamiento en los términos de Ley. Existen dos gravámenes hipotecarios que en la actualidad afectan el folio de matrícula inmobiliaria No. 296-55985; la primera de ellas en primer grado en favor de BANCO DAVIVIENDA S.A. por valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.CTE aproximadamente y la segunda en segundo grado a nombre de CONSTRUCTORA Y MONTAJES INDUSTRIALES COLOMBIANOS CYMIC S.A.S. que en la actualidad se encuentra a paz y salvo por todo concepto y es responsabilidad de GRUPO ASESOR LEGAL HOLDING S.A.S. su levantamiento.

**SEPTIMA: GARANTIA DE CALIDAD Y ESTABILIDAD DE LAS VIVIENDAS:** EL PROMITENTE VENDEDOR garantizará que el inmueble prometido en venta, se conservará en las condiciones pactadas en la construcción al momento de la fecha de entrega material del mismo, del cual se dejará constancia en Acta firmada por las partes.

**OCTAVA: PRECIO:** El precio total convenido es la suma de NOVECIENTOS TREINTA MILLONES PESOS M.CTE (\$930.000.000.00). **PARAGRAFO:** Convienen las partes en que no habrá lugar a posteriores reajustes o incrementos. **NOVENA: FORMA DE PAGO:** el PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR el valor descrito en la cláusula anterior en la siguiente forma:

a) Un primer Pago por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M.CTE (\$30.000.000.00), en efectivo, el día 5 de marzo de 2020.

b) Un segundo pago de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000.00) el día 12 de abril de 2020.

c) Un tercer pago de TREINTA MILLONES DE PESOS M.CTE (\$ 30.000.000.00), el día 17 de agosto de 2020, fecha en la cual deberán estar pagados los créditos asumidos por el promitente comprador de los cuales se hace referencia en la presente cláusula.

d) El pago de la obligación hipotecaria que cursa en BANCO DAVIVIENDA S.A., mediante radicado 2019-277 en el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal, el cual se encuentra en etapa de embargo y secuestro de bien inmueble, y que tendrá como fecha máxima de cancelación el día 18 de agosto de 2020, junto con aquellas de consumo que son apéndice del mismo proceso, pero como garantía personal frente a BANCO DAVIVIENDA MANIZALES, a nombre del titular RENE ALEJANDRO MARÍN HOYOS. De este mismo proceso se desprende una cesión realizada al FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS, que hace parte corpórea del crédito hipotecario y que será obligación del COMPRADOR, su cancelación conjunta.

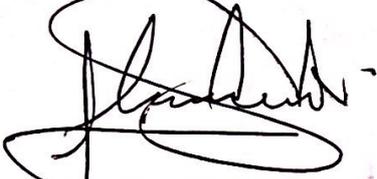
e) El pago de la obligación quirografaria que persigue remanentes del proceso del cual hace referencia el literal d del presente instrumento, y que cursa en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Manizales, mediante radicado 2019-637 de quien su acreedor es BANCOLOMBIA S.A., con fecha máxima de cancelación, el día 18 de agosto de 2020.

f) El pago de la obligación que cursa en el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, mediante radicado 2019-092 en el cual SATURIA OSPINA LÓPEZ, demanda a RENE ALEJANDRO MARÍN HOYOS. **DECIMA: CLAUSULA PENAL:** Si

alguno de los contratantes no cumpliere en todo o en parte sus obligaciones, dará lugar a la Resolución del presente contrato y cancelará a favor del contratante cumplido o que se hubiese allanado a cumplir lo suyo, a título de pena el 20% del valor total de la negociación del inmueble. **DECIMA PRIMERA: GASTOS:** Todos los gastos que se deriven de los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compra Venta que perfeccione este contrato, correrán por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**; corresponde al **PROMITENTE VENDEDOR**, los gastos de beneficencia, Tesorería y Registro de Venta; al **PROMITENTE COMPRADOR**, incluyendo los gastos de levantamiento de medidas, honorarios de abogado y costas procesales de las demandas asumidas con **BANCO DAVIVIENDA, BANCOLOMBIA Y SATURIA OSPINA LÓPEZ** o la entidad que se lo otorgare. **DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** EL **PROMITENTE VENDEDOR** y EL **PROMITENTE COMPRADOR** entregarán los inmuebles prometidos en venta con los servicios públicos debidamente legalizados (agua, y energía) y pagará a las Empresas Públicas ó Privadas de Servicios Públicos los derechos y costos necesarios para su legalización. EL **PROMITENTE VENDEDOR** se obligan a pagar el Impuesto Predial y los demás que se causen por los inmuebles descritos en la Cláusula Primera de este Contrato, hasta el día en que se haga entrega material del bien inmueble, esto es el día 17 de febrero de 2020, de manera prorrateada. De esta fecha en adelante, será totalmente de cargo del nuevo poseedor y usufructuante (**PROMITENTE COMPRADOR**) todos los impuestos, cuotas de consumo de servicios públicos y/o administración, tasas, contribuciones y demás gravámenes que se liquiden, se reajusten o se causen. **DECIMA TERCERA: CESION DE DERECHOS:** El presente Contrato no podrá ser cedido ni total ni parcialmente por ninguna de las partes, sin el consentimiento escrito y expreso de la otra. **DECIMA CUARTA: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** De conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de 2003, no habrá afectación a Vivienda Familiar sobre los predios objeto del contrato. **DECIMA SEXTA: SUPERVISION DEL CONTRATO:** EL **PROMITENTE COMPRADOR** y EL **PROMITENTE VENDEDOR** aceptan sin necesidad de otra formalidad o escrituración la autorización, o el mandato y poder aquí contenidos para que **GRUPO ASESOR LEGAL OUTSORCING**, división de **ASUNTOS INMOBILIARIOS**, legalmente facultados por la Alcaldía de Pereira, mediante matrícula **MTA-110-09** en salvaguarda de los derechos de sus clientes supervise la ejecución del presente Contrato. **DECIMA NOVENA:** La comisión inmobiliaria que corresponde a **GRUPO ASESOR LEGAL – Outsourcing**, será cobrada al momento de la firma del presente instrumento y corresponde al 2.2% sobre el valor total de la venta, la cual corresponde cancelar **A LAS PARTES EN UNA PROPORCIÓN DEL 50% CADA UNO**, que para los efectos del presente acuerdo equivale a **VEINTE MILLONES DE PESOS M.CTE (\$ 20.000.000.00)**.

Para constancia se firma en la ciudad de Pereira en tres originales del mismo tenor, un para el promitente comprador, uno para el promitente vendedor y uno para Grupo Asesor Legal a los 17 días del mes de FEBRERO del año 2020.

**RENÉ ALEJANDRO MARIN HOYOS**  
C.C. 15.919.045 de Riosucio  
PROMITENTE VENDEDOR



**JHON FREDY VILLA RAMIREZ**  
C.C. 75.073.276 Manizales  
PROMITENTE COMPRADOR



**ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA**  
C.C. N°. 30.330.312 expedida en Manizales  
Coadyuvante del Promitente Vendedor

**ARIEL ARGUELLES VALENCIA**  
Gerente  
GRUPO ASESOR LEGAL  
Testigo

**LUISA MARÍA MAYA BEDOYA**  
Dir. ASUNTOS INMOBILIARIOS  
GRUPO ASESOR LEGAL  
Testigo



**NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE PEREIRA**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Notaría Quinta PEREIRA, 2020-02-17 17:36:47 Documento: 5n0ck  
 Ante FERNANDO CHICA RIOS NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE PEREIRA compareció:  
**MARIN HOYOS RENE ALEJANDRO**  
 Identificado con C.C. 15919045

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto 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](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

X   
 Firma compareciente  
**FERNANDO CHICA RIOS**  
 NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE PEREIRA

70-70f866e3  
  
 Milena Castro



*[Handwritten signature]*

RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS  
 C.C. N.º 15.919.045  
 PROMITENTE

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE PEREIRA  
**FERNANDO CHICA RIOS**  
 NOTARIO

**NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE PEREIRA**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Notaría Quinta PEREIRA, 2020-02-17 17:37:17 Documento: 5n0cr  
 Ante FERNANDO CHICA RIOS NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE PEREIRA compareció:  
**VILLA RAMIREZ JHON FREDY**  
 Identificado con C.C. 75073276

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto 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](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

X   
 Firma compareciente  
**FERNANDO CHICA RIOS**  
 NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE PEREIRA

70-1489f0d6  
  
 Milena Castro



*[Handwritten signature]*

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE PEREIRA  
**FERNANDO CHICA RIOS**  
 NOTARIO

ISABEL CRISTINA  
 C.C. N.º 30.330.311  
 Codivuyente del Promitente

Testigo

Señores  
**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Pereira

**REFERENCIA** : **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA**  
**DEMANDANTE** : **SATURIA OSPINA LOPEZ**  
**DEMANDADO** : **RENE ALEJANDRO MARÍN HOYOS**  
**RADICADO** : **66001310300520190009200**  
**ASUNTO** : **TERMINACIÓN DE PROCESO POR SUBROGACIÓN DE DEUDA**

**ZAYDY ARENAS MOSQUERA**, obrando en mi condición apoderada de la PARTE ACTORA, me permito informar al despacho que el señor **JHON FREDY VILLA RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75,073,276 en calidad de promitente comprador, se obligó legal y convencionalmente con el demandante y su cónyuge mediante documento privado, a adquirir un bien inmueble y a subrogar sus acreencias, conforme a lo establecen los artículos 1667 y 1668 numerales 2, 3 y 5 del Código Civil.

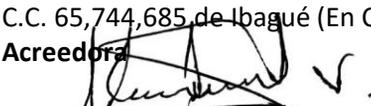
En tal sentido y cumpliendo con lo pactado en la convención conforme a lo expresado en la cláusula octava, literal f, el señor **VILLA RAMIREZ** asumió la obligación que nos ocupa en el presente escrito, por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.CTE (\$ 250.000.000.00)**, con la señora **SATURIA OSPINA LÓPEZ**, incluyendo capital, intereses, honorarios y costas del proceso representados en una hipoteca de un bien inmueble por valor \$ 73,000,000, según Escritura Pública No. 2044 de Julio 1 de 2020 mas el pago del excedente conforme a acuerdo entre las partes.

En tal sentido, y como lo expresan las firmas electrónicas aquí plasmadas, ruego a su despacho dar por terminado el presente proceso y librar los correspondientes oficios de levantamiento de medidas cautelares solicitados en el cuaderno que de ellas se ocupa, haciendo entrega a quien corresponda.

Atentamente

  
**ZAYDY ARENAS MOSQUERA**  
Abogada

Copia: René Alejandro Marín Hoyos  
Isabel Cristina Morales Zuluaga  
Saturia Ospina López  
Jhon Fredy Villa Ramirez

  
**SATURIA OSPINA LÓPEZ**  
C.C. 65,744,685 de Ibagué (En Coadyuvancia)  
**Acreedora**  
  
**JHON FREDY VILLA RAMIREZ**  
C.C. 75,073,276 de Manizales (En Coadyuvancia)  
**Subrogatario**

. o u t s o u r c i n g .

2:40



MENSAJES

ahora

857-84

Bancolombia le informa Transferencia por \$1,400,000 desde cta \*1498 a cta 58354656131. 17/02/2020 14...



Transferencia realizada

Costo de la transacción:

\$ 0.00

Producto origen:

Cuenta de Ahorro

115-477014-98

Producto destino:

583-546561-31

Tipo de cuenta:

Ahorros

Valor transferido:

\$ 1,400,000.00

Número de comprobante:

0000095715

Fecha:

2020/02/17

Hora:

14:40:14



Transferencias a Cuentas no Inscritas



Transferencia realizada

Costo de la transacción: \$ 0.00

Producto origen:

Cuenta de Ahorro 723-140457-51

Producto destino: 583-546561-31

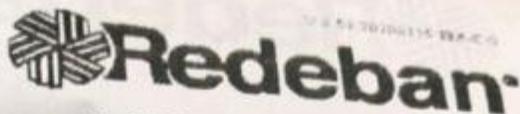
Tipo de cuenta: Ahorros

Valor transferido: \$ 1,800,000.00

Número de comprobante: 0000018872

Fecha: 2020/06/19

Hora: 14:01:18



MAR 10 2020 15:47:33 RBMDES 8.51

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
REVAL DOSQUEBRADAS  
CCO EL PROGRESO A

C. UNICO: 3007019852

TER: GZ00J610

Ah

RECIBO: 008448

RRN: 008535

CTA: 58354656131

DEPOSITO

APRO: 693951

**VALOR \$ 3.000.000**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

FIRMA: \_\_\_\_\_

C. C: \_\_\_\_\_

TEL: \_\_\_\_\_

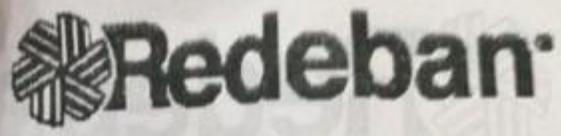
\*\*\* COMERCIO \*\*\*



FIRMA: \_\_\_\_\_  
C. C: \_\_\_\_\_  
TEL: \_\_\_\_\_

\*\*\* COMERCIO \*\*\*

1/8 51 20200115 B.M.C.O



MAR 10 2020 15:47:56 RBMDES 8.51

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
REVAL DOSQUEBRADAS  
CCO EL PROGRESO A

C. UNICO: 3007019852      TER: GZ00J610  
Ah      RECIBO: 008449      RRN: 008536  
CTA: 58354656131  
DEPOSITO      APRO: 900214

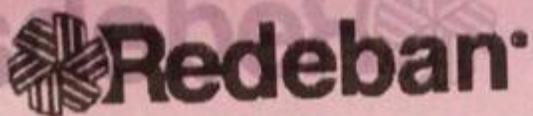
**VALOR \$ 3.000.000**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

FIRMA: \_\_\_\_\_  
C. C: \_\_\_\_\_  
TEL: \_\_\_\_\_

\*\*\* COMERCIO \*\*\*

78512020116 BANCO



MAY 22 2020 09:54:48 RBMDES 8.51

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
REVAL DOSQUEBRADAS

CENTRO COMERCIAL EL PRO  
UNICO: 3007019852 TER: AAAAL098  
Ah RECIBO: 013244 RRN: 013892  
CTA: 58354656131 APRO: 925398  
DEPOSITO

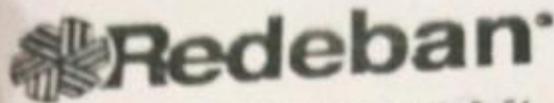
**VALOR \$ 2.000.000**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

FIRMA: \_\_\_\_\_  
C. C: \_\_\_\_\_  
TEL: \_\_\_\_\_

\*\*\* COMERCIO \*\*\*

2.A.2 Inquedat @ :noq 0219qnl



MAR 10 2020 15:48:20 RBMDES 8.51

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
REVAL DOSQUEBRADAS  
CCO EL PROGRESO A

C. UNICO: 3007019852

TER: GZ00J610

Ah  
CTA: 58354656131

RECIBO: 008450

RRN: 008537

DEPOSITO

APRC: 279708

**VALOR \$ 3.000.000**

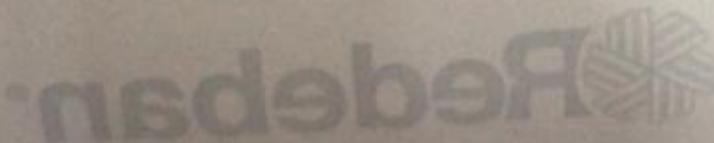
Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

FIRMA: \_\_\_\_\_

C. C: \_\_\_\_\_

TEL: \_\_\_\_\_

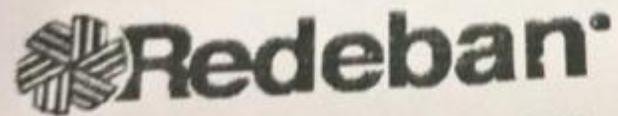
\*\*\* COMERCIO \*\*\*



018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

FIRMA: \_\_\_\_\_  
C.C: \_\_\_\_\_  
TEL: \_\_\_\_\_

\*\*\* COMERCIO \*\*\*



1/3 51 20200115-BMCO

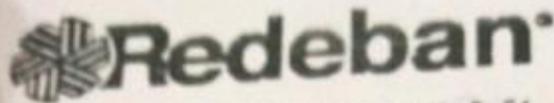
MAR 10 2020 15:48:43 RBMDES 8.51

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
REVAL DOSQUEBRADAS  
CCO EL PROGRESO A

C. UNICO: 3007019852      TER: GZ00J610  
Ah      RECIBO: 008451      RRN: 008538  
CTA: 58354656131  
DEPOSITO      APRO: 640045

**VALOR \$ 1.000.000**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.



MAR 10 2020 15:48:20 RBMDES 8.51

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
REVAL DOSQUEBRADAS  
CCO EL PROGRESO A

C. UNICO: 3007019852

TER: GZ00J610

Ah  
CTA: 58354656131

RECIBO: 008450

RRN: 008537

DEPOSITO

APRC: 279708

**VALOR \$ 3.000.000**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

FIRMA: \_\_\_\_\_

C. C: \_\_\_\_\_

TEL: \_\_\_\_\_

\*\*\* COMERCIO \*\*\*

