

**GONZALO ZULUAGA GARCIA**  
**ABOGADO**  
**UNIVERSIDAD DEL META**

Señores  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO  
E.S.D.

Referencia DEMANDA DECLARATIVA POR FRAUDE PAULIANO  
Demandante ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO  
Demandado FREDY JIMENEZ ACOSTA y NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ  
Radicado 500001-3153-002-2022-00080-00

**GONZALO ZULUAGA GARCIA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de Los señores **FREDY JIMENEZ ACOSTA** mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No 17.328.782 de Villavicencio con domicilio en esta ciudad, y **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ** también mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía No 1.121.827.186 de Villavicencio y con domicilio en esta ciudad, parte pasiva, por medio del presente escrito y encontrándome en términos doy contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos;

**A LOS HECHOS:**

**AL PRIMER HECHO; ES PARCIALMENTE CIERTO, CIERTO** respeto que el demandante es ciudadano americano y que vive en **SAN FRANCISCO (USA)** **NO ES CIERTO**, que no hable ni domine el idioma español, habla perfectamente el español y cuando viaja a Colombia el idioma que usa es el español, pues precisamente tiene la doble nacionalidad, y su familia vive en Colombia,

**AL SEGUNDO HECHO; NO ME CONSTA DEBE PROBARSE**, mis mandantes no tienen conocimiento respeto de la programación de un viaje a Colombia por parte del demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO**, lo que si es cierto es que en el año 2019 el demandante se conoce con el demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA**, y como bien lo dice el apoderado del demandante fue el señor demandante el que le propuso comprar el inmueble al demandado, y dejando muy claro que jamás se evidencia acción paulina alguna, pues para ese entonces es una promesa de contrato de compra venta de bien inmueble, licita legal que fue celebrada entre dos personas naturales con capacidades plenas de celebrar contratos y de adquirir derechos y obligaciones sin mediar vicio alguno que la invalide, lo que sucede es que el comprador y aquí demandante incumplió lo pactado en el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble objeto, de resolución de contrato que cursa en este mismo estrado judicial con radicado No 50001-3153-002-2021-00361-00, y ahora sin esperar el resultado del proceso congestiona el aparato judicial, radicando una nueva demanda de acción paulina, acción llamada al fracaso por no existir elementos esenciales de dicha acción,

**AL TERCER HECHO** **ES CIERTO**, conforme el documento allegado a esta demanda

**CUARTO HECHO; ES CIERTO**, conforme el contenido del documento allegado a esta demanda.

**QUINTO HECHO; ES PARCIALMENTE CIERTO, ES CIERTO** respeto del precio del inmueble mencionado en este hecho y la forma de entrega del mismo, **NO ES CIERTO** en cuanto que el inmueble solo lo gozara y usufructuara el vendedor **FREDY JIMENEZ ACOSTA**, pues el comprador también disfrutaba y usufructuaba una habitación del inmueble objeto de promesa de compraventa del inmueble, hacia quedo estipulado en el documento en la **CLAUSULA SEXTA**,

**AL SEXTO HECHO, NO ES CIERTO** el demandante jamás ha cancelado la suma de **CIENTO CUATRO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$104.048.400)MTC**, le discriminaré la realidad de las consignaciones hechas a el demandado en primer lugar como ya se mencionó se consignó la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS (48.873.000.00)MTC**, para abono a el contrato de promesa de compraventa la suma de **UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$1.576.000.00)**, por concepto del recibos de luz que debe asumir el demandante, **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (4.200.000.00)MTC** que era para el pago honorarios de servicios profesionales del contador **FREDY JIMENEZ ACOSTA** en razón de que le llevaba unas contabilidades y unas gestiones a el demandante ajenos al proceso objeto de resolución de contrato de promesa de compraventa que cursa en su mismo despacho con radicado 50001-3153-002-2021-00361-00, **CARTORCE MILLONES CIENTOCIENTA**

**MIL DOCIENTOS PESOS(14.250.200.00)MTC** para gastos de las casas del barrio la Florencia de la ciudad de Villavicencio, gastos como son pago de maestro de obra, ornamentador, gestiones en las oficinas de servicios públicos entre otros. **TRES MILLONES NUEVE MIL PESOS (\$3.009.000.00) MTC**, que fueron cancelados a el abogado **JAVIER FELIPE MENDEZ RODRIGUEZ** por concepto de honorarios profesionales que le estaba llevando el profesional del derecho a el demandante en **JUZGADO DE FAMILIA EN BOGOTA**, en las pruebas aportare todos los documentos que soportan lo manifestado en este hecho. De dinero mencionada en este hecho la única suma de dinero que ha cancelado el demandante a favor del demandado.

Tampoco es cierto que el demandante no conociera las anotaciones del certificado de tradición y libertad del inmueble, porque fue lo primero que reviso antes de firmar la promesa de contrato de compraventa,

Y no es cierto que el señor **FREDY JIMENEZ ACOSTA** haya citado a el demandante con el propósito de aclaración de las anotaciones en el certificado de tradición de libertad en el inmueble de esta demanda, pues el demandante había incumplido el contrato de promesa de compraventa pues no había vuelto a consignar los dineros acordados en la promesa del contrato de compraventa, razón por la cual el demandado cito al demandante en el centro de conciliación de la cámara de comercio de Villavicencio para dar cumplimiento acordado en la promesa de contrato de compraventa, pues en la misma se acordó que antes de acudir a la justicia ordinaria debía primero agotar el requisito de la conciliación extrajudicial en un centro de conciliación pues en el contrato de promesa de compraventa quedo establecida en una clausula penal por la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000.00)MTC, a cargo del incumplido y a favor del cumplido.

Se demostrara en esta demanda que la persona que incumplió lo establecido en el contrato de promesa de compraventa fue el demandante ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO y la persona que ha cumplido con lo establecido en el contrato es el demandado FREDY JIMENEZ ACOSTA.

**AL SEPTIMO HECHO, ES CIERTO,** conforme el contenido del documento allegado a esta demanda

**AL OCTAVO HECHO NO ME CONSTA DEBE PROBARSE,** sin embargo, cabe destacar que el apoderado del demandante no está facultado para hacer calificativo o manifestaciones groseras y atrevidas e injuriosas en contra del demandado, no manifiesta cual es la actitud reprochable del demandado y no tiene prueba alguna para hacer estas manifestaciones, se trata de un negocio jurídico entre dos personas con plenas capacidades de adquirir derechos y obligaciones sin vicio de nulidad alguno, lo que sucede es que el demandante incumplió con la promesa de contrato de compraventa y quiere engañar al despacho, haciéndose pasar por victima repito es un negocio jurídico que para nada tiene que ver con el buen nombre y honra de los contratantes, en el proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa se trata de demostrar quien fue la persona que incumplió con lo pactado en dicho documento, y si el demandante contrato los servicios profesionales de un abogado estaba en todo su derecho, para que la autoridad mediante una sentencia resuelva el contrato de promesa de compraventa suscrito entre demandante y demandado, determine el incumplimiento

**AL NOVENO HECHO; NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE,** sin embargo lo manifestado en este hecho, son afirmaciones del apoderado del demandante las cuales se prueban documentalmente,

**AL DECIMO HECHO; NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE,** sin embargo cabe destacar que el demandado FREDY JIMENEZ ACOSTA ya había citado a audiencia de conciliación, pues en la audiencia de conciliación celebrada el día 25 de septiembre del 2020 en la cámara de comercio de Villavicencio, el vendedor y aquí demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA** tuvo toda la intención y voluntad de llegar a un acuerdo conciliatorio con el demandante, el cual no acepto conciliación alguna a pesar de tener pleno conocimiento que él fue el que incumplió lo acordado y establecido en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble celebrado entre las partes. Razón por la cual ya se había agotado esta etapa, por lo que no estaba obligado a asistir a las audiencias en las fechas aquí enunciadas,

**AL UNDÉCIMO HECHO; ES PARCIALMENTE CIERTO, NO ES CIERTO** que sea una presunta venta fue una venta real y efectiva que hizo el señor **FREDY JIMENEZ ACOSTA** a favor de la señora **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ**, el demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA**, porque estaba facultado para hacerlo por ser el propietario, y además esa faculta de vender quedo plenamente estipulado en la promesa de contrato de compraventa suscrita entre el demandante y demandado, **ES CIERTO** en cuanto lo enunciado en este hecho respecto de numero de anotación en el certificado de tradición y libertad del inmueble, fecha de escritura y demás datos de la ventas relacionados en este hecho, pero repito fue una venta real y efectiva,

**AL DECIMO SEGUNDO HECHO; ES CIERTO,** lo manifestado en este hecho haciendo claridad que el señor FREDY JIMENEZ ACOSTA no dijo vender, vendió realmente el inmueble relacionado por sus cabidas y linderos descritos en este hecho y mediante la escritura pública mencionada, pero repito fue una venta real y efectiva que hizo el señor **FREDY JIMENEZ ACOSTA** a la compradora **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ**

**AL DECIMO TERCER HECHO; ES CIERTO;** ese trámite es normal cuando se vende un inmueble en la nueva escritura pública, debe estar actualizada la nomenclatura del inmueble, que se vende, al momento de la promesa de compraventa no es necesario actualizar nomenclatura, porque dicha promesa de compraventa se hace mediante documento privado, y eso no invalida para nada la promesa de compraventa, pues la misma palabra lo dice promesa de compraventa, una vez se cumpla con lo acordado en la promesa de compraventa, se materializa el negocio jurídico con la escritura pública, mediante la cual se transfiere la propiedad con la posesión material y todos sus derechos sobre el inmueble objeto de venta, pero la promesa es una simple expectativa de negocio, el cual se cristaliza y materializa, con el cumplimiento de todo lo acordado en dicho documento privado, en el presente caso no llego a feliz término la venta por incumplimiento por parte del demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO,**

### **A LAS PRETENSIONES Y CONDENAS:**

Me opongo a todas las pretensiones y condenas, teniendo en cuenta que el demandante, en la presente demanda y conforme lo narrado en los hechos, no aduce ni demuestra en ninguna parte el tal mal llamado **FRAUDE PAULIANO,** además no se evidencia por ninguna parte la intervención de la demandada **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ,** y respeto del otro demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA** tampoco menciona nada para que se evidencie y se pruebe el presente proceso, pues se dedicó a narrar y repetir lo mismo de la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa que cursa en su mismo despacho con radicado **50001-3153-002-2021-00361-00,** entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble, razón por la cual desde, ya le manifiesto al despacho que debe dar aplicación a lo ordenado en el artículo 161 del código general del proceso, como es prejudicialidad y se debe suspender este proceso hasta que se termine el proceso de resolución de contrato que cursa en su mismo juzgado, pues se requiere del resultado del primero para poder dar continuidad de este proceso, razón por la cual en escrito separado, sean estas razones más que suficientes para la no prosperidad de la demanda y me opongo a todas y cada una de las pretensiones,

**A LA PRIMERA PRETENSION, ME OPONGO,** a que se declare la configuración del fraude paulino, por el solo hecho de la venta mediante la escritura pública 4279 de fecha 11 de septiembre de 2021 de la Notaria primera del círculo de Villavicencio, mediante la cual el señor **FREDY JIMENEZ ACOSTA** vende un inmueble a la señora **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ,** el inmueble descrito, el demandante jamás a narrado en los hechos en que consiste el mal llamado **FRAUDE PAULIANO,** pues en los hechos lo único que narro fue un negocio jurídico de promesa de compraventa entre el demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO,** y el demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA,** y tal situación ya se encuentra en su despacho en debate probatorio en proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa radicado **50001-3153-002-2021-0036100-00,** en el proceso de fraude pauliano el demandante debe demostrar y traer pruebas en que consiste la tal simulación de la venta en síntesis es el mal llamado fraude pauliano, entre el señor **FREDY JIMENEZ ACOSTA** que vende un inmueble a la señora **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ,** razón más que suficiente para la oposición a la prosperidad de esta pretensión,

**A LA SEGUNDA PRETENSION, ME OPONGO,** por las mismas razones establecidas en la pretensión primera, pues no debe declararse la nulidad de la venta, porque la misma fue una venta real y efectiva como se demostrara con las pruebas que se allegan con la contestación de la demanda,

**A LA TERCERA PRETENSION, ME OPONGO,** en razón que los demandados no debe indexar suma de dinero alguna por que como se evidencia claramente con las pruebas que se allegan con esta contestación, lo que los demandados celebraron fue una venta real y efectiva de venta de bien inmueble, y el demandante no ha probado el tal supuesto fraude pauliano, y es un tercero que nada tiene que ver con la negociación del bien inmueble, él demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO** había celebrado una promesa de contrato de compraventa la cual incumplió, del mismo inmueble con el demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA,** razón por la cual existe un proceso de resolución de contrato de compraventa entre las mismas partes y por el mismo objeto en su despacho con radicado **50001-3153-002-2021-00361-00,** razón más que suficiente para la no prosperidad de esta pretensión y a la cual me opongo,

**A LA CUARTA PRETENSION, ME OPONGO** a la prosperidad de esta pretensión en razón que los demandados no pueden ser catalogados como poseedores de mala fe, el profesional del derecho desconoce por completo, lo que es un proceso de pertenencia, un proceso de reivindicatorio y un proceso de simulación o mal llamado fraude pauliano. Pues en el proceso reivindicatorio se discute la posesión si es regular o sea legal o si es irregular o sea de mala fe, y en este evento si se puede hablar de poseedor de mala fe, donde deben ser condenado a frutos civiles, pero en el presente caso se trata de propietarios del inmueble con posesión real y efectiva, por lo que no está llamado a prosperar frutos civiles, le recuerdo que el apoderado del demandante radico una demanda de

simulación o mal llamada fraude pauliano, donde no se discute posesión, sino declarar nulo una venta en el caso que le prosperara el proceso, razón más que suficiente para la oposición a la prosperidad de esta pretensión,

**A LA QUINTA PRETENSION, ME OPONGO** a la prosperidad de esta pretensión por las mismas razones ampliamente expuestas en las anteriores pretensiones

**A LA SEXTA PRETENSION, ME OPONGO** a la prosperidad de esta pretensión por las mismas razones ampliamente expuestas en las anteriores pretensiones

**A LA SEPTIMA PRETENSION, ME OPONGO** a la prosperidad de esta pretensión por las mismas razones ampliamente expuestas en las anteriores pretensiones

**A LA OCTAVA PRETENSION, ME OPONGO** a la prosperidad de esta pretensión a la condena en costas y agencias en derecho pues los demandados les asiste el derecho a la defensa y contradicción.

### **A LAS PRETENSIONES CONDENATORIAS**

**PRETENSIONES CONDENATORIAS, ME OPONGO** a todas y a cada una de ellas por las mismas razones ya expuestas claramente tanto en la contestación de los hechos como en las pretensiones y para atacar las mismas propondré las siguientes excepciones de mérito o también llamadas de fondo.

#### **EXCEPCIONES DE MERITO:**

**PRIMERA EXCEPCION FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES FACTICOS Y JURIDICOS DEL MAL LLAMADO FRAUDE PAULIANO** esta excepción la sustento en razón que el demandante, en la presente demanda y conforme lo narrado en los hechos, no aduce ni demuestra en ninguna parte el tal mal llamado **FRAUDE PAULIANO**, además no se evidencia por ninguna parte la intervención de la demandada **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ**, y respeto del otro demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA** tampoco menciona nada para que se evidencie y se pruebe el presente proceso, pues se dedicó a narrar y repetir lo mismo de la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa que cursa en su mismo despacho con radicado **50001-3153-002-2021-00361-00**, entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble, sean estas razones más que suficientes para la prosperidad de esta excepción de mérito o de fondo,

**SEGUNDA EXCEPCION DE MERITO, COBRO DE LO NO DEBIDO**, esta excepción la propongo en razón a que el demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO** pretende cobrar unas sumas dineros en el presente proceso mal llamado **FRAUDE PAULIANO**, pues confunde el presente proceso, con el que adelanto en contra del demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA**, proceso de resolución de promesa de contrato de compraventa que cursa en el juzgado segundo civil del circuito de Villavicencio con radicado **50001-3153-002-2021-00361-00**, pues la demandada **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ**, no tiene nada que ver con los supuestos dineros cancelados al señor **FREDY JIMENEZ ACOSTA** mucho menos con la cláusula penal ni frutos civiles, en el eventual caso remoto de prosperidad de este proceso mal llamado **FRAUDE PAULIANO**, no se puede condenar a los demandados por lo que ocurrido en el proceso de resolución de promesa de contrato de compraventa, pues son procesos diferentes en cuanto a las condenas.

Además hay que tener en cuenta que el demandante en el proceso de promesa de contrato de compraventa, jamás cancelo la suma de **CIENTO CUATRO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$104.048.400)MTC**, que ha cancelado por concepto de abonos al contrato de promesa de compraventa celebrado entre el demandante y el demandado y pretende que se le devuelva dicha suma de dineros a pesar de que jamás a consignado la suma que pretende cobrar, pues en realidad la suma que a consignado para abono a el contrato de promesa de compraventa a él bien inmueble asciende la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS(\$48.873.000.00)MTC**, del resto a consignado la suma de **VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS (22.935.200.00)MTC**, dirigidos a otras obligaciones que tiene el demandante en la ciudad de Villavicencio los cuales eran manejados por el demandado.

Se discrimina de la siguiente manera, **UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (1.576.000.00) MTC**, para pagos de recibos de luz, **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.200.000.00) MTC** para pagos de honorarios de contador, **CATORCE MILLONES CIENTO CIENTO MIL DOSCIENTOS PESOS (14.150.200.00) MTC**, para gastos y mantenimientos de las casas del barrio la Florencia de la ciudad de Villavicencio, que son de la propiedad del demandante.

**TRES MILLONES NUEVE MIL PESOS (\$3.009.000) MTC**, para pagos de honorarios profesionales del abogado **JAVIER FELIPE MENDEZ RODRIGUEZ**, quien le llevaba un proceso a el demandante en el juzgado décimo del circuito de familia de Bogotá y la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CIENTO Y UN MIL CIEN PESOS (\$32.251.100.00)MTC**, supuestamente le fueron consignados al demandado por medio de

Bancolombia y Davivienda dichos dineros jamás fueron recibidos por el demandado conforme certificaciones emitidas por dichas entidades bancarias esta excepción debe prosperar.

**TERCERA EXCEPCION MALA FE DEL DEMANDANTE**, esta excepción la propongo teniendo en cuenta que el demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO** actuando de mala fe pretende demostrarle al despacho hechos totalmente contrarios a la realidad, pues podemos observar detenidamente el demandante, ya había presentado demanda de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** el cual ya cursa en su despacho con **RADICADO 50001-3153-002-2021-00361-00**, y debe esperar el resultado del mismo, pero para congestionar el aparato judicial y sin sustento legal alguno radico nueva demanda entre las mismas partes y sobre los mismos hechos, al cual llamo **FRAUDE PAULIANO**, a pesar, que él ha incumplido lo pactado en el contrato de promesa de compraventa desde el año 2020, razón por la cual el demandado en ese mismo año tuvo que citarlo a audiencia de conciliación ante el centro de conciliación de la cámara de comercio de Villavicencio como se demuestra con la certificación que se anexa con la contestación de esta demanda además quiere demostrar de mala fe que por el hecho que el demandado hizo la venta del inmueble, fue el incumplido contrario a la realidad pues en el mismo **contrato de promesa de compraventa se estableció en la cláusula quinta del contrato** que el aquí demandado podía vender el inmueble y devolverle a el demandante los dineros que hubiere consignado esos si en el evento que el demandante hubiera cumplido a cabalidad con lo pactado en el contrato lo que no sucedió se han estas las razones fácticas y jurídicas para demostrar que el incumplimiento deviene es por parte del demandante y no del demandado como lo pretende hacer ver en esta demanda, razones más que suficientes para la prosperidad de esta excepción.

**CUARTA EXCEPCION, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL DEMANDANTE**, esta excepción la propongo en razón a que el demandante no está legitimado en la causa por activa, pues el demandante no se encuentra legitimado para la presente demanda mal llamada **FRAUDE PAULIANO**, pues jamás se ha demostrado que el señor **FREDY JIMENEZ ACOSTA** sea su acreedor o cualquier otra calidad del demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO**, entre ambos existió un negocio jurídico de **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, la cual no se cristalizó en una venta real y efectiva, pues no existe contrato de compraventa efectivo, precisamente por el incumplimiento por parte del demandante, y para determinar tal situación el demandante instauró un **PROCESO DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual cursa en el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO con RADICADO 50001-3153-002-2021-00361-00**, y con la demandada **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ** jamás ha tenido vínculo comercial alguno, sean estas razones para demostrar al despacho la falta de legitimación en la causa por activa por parte del demandante y dar prosperidad a esta excepción de fondo,

**QUINTA EXCEPCION PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO**, esta excepción la propongo en razón que existe una demanda de resolución de promesa de contrato de compra venta, demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO**, demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA** demanda que cursa en el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO** con radicado **50001-3153-002-2021-00361-00**, como puede observar su señoría esta demanda no puede continuar y debe darse prosperidad a la presente excepción.

**SEXTA EXCEPCION LA GENERICA CONSAGRADA EN EL ARTICULO 282 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO**, respetuosamente le solicito a el despacho que si en el trascurso del proceso se evidencia que existe pruebas suficientes para decretar de oficio cualquier otra excepción que no se haya planteado su despacho acceda a decretar de oficio tal excepción conforme los parámetros establecidos en el artículo antes mencionado.

### **PRUEBAS**

#### **DOCUMENTALES**

1. Respetuosamente le solicito al despacho se tenga los documentos aportados con la demanda,
2. Copia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre el demandante y el demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA**,
3. Certificación de no conciliación celebrado en la cámara de comercio de Villavicencio donde el demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA** cita al demandante a la conciliación fallida
4. Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre la nueva propietaria en calidad de arrendadora y el señor **FREDY JIMENEZ ACOSTA** como arrendatario de fecha 01 de octubre del año 2021, autenticación ante la NOTARIA **CUARTA DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO** lo que se demuestra que la venta fue real y efectiva, y que la compradora adquirió el inmueble para arrendarlo y obtener unos dineros de su inversión,
5. Certificación de Bancolombia donde demuestra que los dineros que había depositado el demandante fue devuelta la remesa por solicitud del que la había enviado.

### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito respetuosamente al despacho citar a interrogatorio de parte al demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO** el cual lo debe absolver fecha y hora que el despacho señale al cual lo hare de manera oral o hare llegar en sobre cerrado con suficiente antelación al despacho

### **NOTIFICACIONES**

Al demandante en el correo y dirección aportado en la demanda

A los demandados al correo y direcciones aportados con la demanda

Al suscripto en la carrera 31No 38-55 oficina 202 pasajes sol del llano correo electrónico [gonzazulu324@hotmail.com](mailto:gonzazulu324@hotmail.com) [gonzazulu1962@gmail.com](mailto:gonzazulu1962@gmail.com) cel. 311.809.9535

Cordialmente,



**GONZALO ZULUAGA GARCIA**

C.C 10.256.298 de Manizales

T.P176.512 C.S. de la Judicatura

Carrera 31 No 38-55 oficina 202 pasaje sol del llano de Villavicencio celular 311.809.9535  
Correo electrónico [gonzazulu324@hotmail.com](mailto:gonzazulu324@hotmail.com) [gonzazulu1962@gmail.com](mailto:gonzazulu1962@gmail.com)





**NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICA**

Que: JIMENEZ ACOSTA FREDY

Quien se identificó con: C.C. 17328782

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella. Y autorizo verificar su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Villavicencio, 2022-08-26  
 12:35:13

X   
 Firma

ANA DE JESUS MONTES CALDERON  
 NOTARIA 4 DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO



6711-83261d.0



www.notariaenlinea.com

Cod: dswj



**NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICA**

Que: MENDOZA GUTIERREZ NIDIA PATRICIA

Quien se identificó con: C.C. 1121827186

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella. Y autorizó verificar su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Villavicencio, 2022-08-23  
 12:36:09

X   
 Firma

ANA DE JESUS MONTES CALDERON  
 NOTARIA 4 DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO



6711-14eb6573



www.notariaenlinea.com

Cod: dtsxb



7.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA



Yo, **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ**, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Villavicencio, de estado civil, soltera, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 1.121.827.186 de VILLAVICENCIO, quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, **FREDY JIMENEZ ACOSTA**, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Villavicencio, de estado civil, soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 17.328.782 de VILLAVICENCIO, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "Arrendatario", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

**Primera. – Objeto:** Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: casa de tres pisos, y consta de seis (6) alcobas con cinco (5) baños, estudio, Sala comedor, Cocina integral, Patio de ropas, tanque. Destinado para el uso de vivienda, Ubicado en la Calle 10Bsur 19ª-16 del Br. Doña Luz en la ciudad de Villavicencio - Meta

**Segunda. – Canon de Arrendamiento:** El canon de arrendamiento mensual es la suma de Un Millón Quinientos Mil Pesos M/L (\$1.500.000). Que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en la Casa del Arrendador ubicadas en la Calle 5ª 31b-21 Br. La Vega, dentro de los cinco (05) días de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual de acuerdo a lo que convengan las partes, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley.

**Parágrafo 1:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7º de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado.

**Parágrafo 2:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

**Tercera – Vigencia:** El arrendamiento tendrá una duración de un (01) año contado a partir de la firma del contrato. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los dos meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

**Cuarta – Entrega:** El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1.



**Quinta - Reparaciones:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

**Parágrafo:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

**Sexta - Servicios Públicos:** El Arrendador asume el pago total de los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendador no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendatario podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendador en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendatario las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendatario, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendador contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendatario. No obstante lo anterior, el Arrendatario podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendador, sin que por ello el Arrendador pueda alegar responsabilidad del Arrendatario.

**Parágrafo 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

**Séptima - Destinación:** El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia, el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

**Parágrafo:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de

sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

**Octava - Restitución:** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo,

**Novena - Renuncia:** El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

**Décima - Cesión:** El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

**Décima Primera - Incumplimiento:** El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

**Parágrafo:** Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 17 de la misma Ley. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

**Décima Segunda - Validez:** El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

**Décima Tercera - servicios públicos:** El Inmueble se entrega en arrendamiento con los servicios públicos (agua, luz, gas,) que deben ser utilizados por el arrendatario en una forma moderada. **Parágrafo:** El Arrendatario no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica adicional o distinta a la que trata esta Cláusula, sin la aprobación previa y escrita del Arrendador.

**Décima Cuarta - Merito Ejecutivo:** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el



incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

**Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

**Décima Quinta – Costos:** Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorrogación de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

**Décima Sexta – Preaviso:** El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato durante cualquiera de sus prorrogas, mediante preaviso dado al Arrendatario con un (1) mes de anticipación y el pago de la indemnización que para el efecto prevé la ley. Igualmente, el Arrendatario podrá dar por terminado este Contrato durante el término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito al Arrendador, con un plazo no menor de un (1) mes y el pago de una indemnización equivalente al valor de un (1) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que sea intención terminar este Contrato. Cumplidas estas condiciones el Arrendador estará obligado a recibir el inmueble.

**Décima Séptima – Cláusula Penal:** En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a Un (1) mes de cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

**Décima Octava – Autorización:** El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

**Décima Novena – Abandono:** El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Villavicencio el día 01 de Octubre de 2021, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

El Arrendador

El Arrendatario

**NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ**  
C.C. 1.121.827.1876 de Vicio  
Cel. 321 278 10 75

**FREDY JIMENEZ ACOSTA**  
C.C. 17.328.782 de Vicio  
Cel. 313 516 24 34

**NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO**  
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
**LA NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO CERTIFICA**

Que: **JIMENEZ ACOSTA FREDY**  
Quien se identificó con: C.C. 17328782  
manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella y autorizó verificar su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Villavicencio, 2021-08-30  
12:12:35

  
Firma

**ANA DE JESUS MONTES CALDERON**  
NOTARIA 4 DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO

  
4866-fa2951d6  
www.notariaperinna.com  
Cod: 9gkwb



Medellín, 21 de abril de 2022

Señor  
**Fredy Jimenez Acosta**

Es un placer saludarle y desearle un excelente día,

En atención a su requerimiento con radicado número 8011781481, donde nos solicita aclaración de giro que le enviaron del exterior el día 17 julio 2019 con referencia CES0112801668 por valor de 104.00USD, ya que indica que usted nunca reclamo dicho giro.

Al respecto, nos permitimos indicar que la orden de pago con referencia CES0112801668 fue devuelta al exterior por solicitud de la remesadora.

Esperamos haberle brindado la atención y el servicio que usted se merece; le invitamos a ingresar al siguiente enlace para que nos permita conocer la percepción sobre la atención brindada a este requerimiento; con sus respuestas, podremos seguir trabajando en el mejoramiento de nuestro servicio. [Diligenciar encuesta>>](#).

Atentamente,

**Equipo Bancolombia**

NOTARIA 4 DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO  
EL PRESENTE DOCUMENTO  
NO CONSTITUYE TITULO  
TRASLATIO DE DOMINIO, NI  
ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN  
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO  
E INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
COMPETENTE.

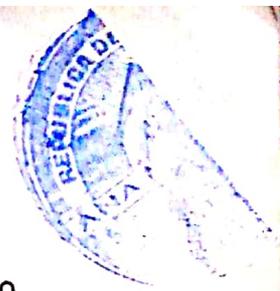
## PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos a saber: **FREDY JIMENEZ ACOSTA** mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía numero 17.328.782 de Villavicencio - Meta, quien en adelante se denominara como **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte y de otra parte **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO**, identificada con cedula de ciudadanía No.1.125.658.324, expedida de San Francisco ESTADOS UNIDOS USA. quien en adelante se denominara como **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado la presente promesa de compraventa la cual se rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR** promete transferir en venta real y material a favor del **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este promete comprar el derecho de propiedad, dominio, sobre el siguiente bien inmueble junto con casa en el construida ubicada en Calle 10B Sur # 19ª 15 Casa 23 MZ K Doña Luz, del Municipio De Villavicencio, Departamento del Meta, identificada con matricula inmobiliaria No. 230 - 60223 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos De Villavicencio -Meta, con cedula catastral 01-03-0548-0014-000, un área aproximada de 90.00 Metros Cuadrados y área construido 270 metros cuadrados construidos, se haya comprendido dentro de los siguientes linderos:

**POR EL NOROCCIDENTE** .- En extensión de 6.00 metros con el lote Nro. 8 NOROTRIENTE.- En extensión de 15.00 metros con lote No, 22 SURORIENTE .- En extensión de 6.00 metros con andén y zona verde al medio con la via 3 de la urbanización y SUROCCIDENTE.- En extensión de 15.00 metros con lote Nro. 24 y encierra, mas especifica los linderos y demás en la escritura publica 2655 del 24 de junio del 2010 de la Notaria Tercera De Villavicencio.

**SEGUNDA: TRADICION:** declara el prominente vendedor que el inmueble objeto de esta promesa de compraventa lo adquirió por compra realizada a los señores PEREIRA AREIZA AIDALY. Identificada con C.C. 40389025, Y EL señor ROZO AGUILERA RAFAEL ARTURO. Identificada con C.C. 17339852, mediante escritura publica 2655 del 24 de Junio del 2010 de la Notaria Tercera De Villavicencio.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Los contratantes acordaron como precio de esta venta la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$480.000.000)** los cuáles serán cancelados de la siguiente manera, **1)** el prominente comprador entregara la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)** que representan en dólares **DIEZ MIL DOLARES (\$10.000)**, cancelados en 4 cuotas mensuales de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000)** que representan **DOS MIL QUINIENTOS DOLARES (\$2.500)**, que serán cancelados para los veinte días de los meses de mayo, junio, julio y agosto del 2019, **2-)** El saldo la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450.000.000)**, el comprador se obliga a cancelar de la siguiente forma una cuota mensual de acuerdo al cuadro de amortización anexo a este contrato de promesa de compraventa durante 15 años, para un total de 180 meses, que será una cuota fija de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$4.668.000)** que representan **MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS DOLARES (\$1.556)** al tipo de cambio, pero el comprador podrá cancelar el valor de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)** que representan **MIL DOLARES (\$1.000)**, mensual pero se equilibrara antes de terminar el año para completar la cuota fija de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$4.668.000)** que representan **MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS DOLARES (\$1.556)**, mensual, **EL PROMINENTE COMPRADOR** podrá realizar abonos a capital en cualquier momento, pero la cuota será fija mantiene en el mismo valor, lo único que disminuye es el tiempo del crédito.



**CUARTA: ENTREGA - EL PROMITENTE VENDEDOR** entregara el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa hasta que el comprador cumpla con el pago del 60% del precio estipulado en la **CLAUSULA TERCERA** del presente contrato de promesa de compraventa.

**QUINTA: VENTA INMUEBLE - EL PROMITENTE VENDEDOR COMPRADOR** podrá realizar la venta del inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, teniendo cuenta que la nueva venta deberá superar el valor estipulado en este contrato de promesa de compraventa que será como mínimo el valor de **QUINIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$510.000.000)**, superando este valor el **PROMITENTE COMPRADOR** tendrán la participación de ganancias en parte porcentual al capital pagado hasta la fecha de la venta.

**SEXTA: EL PROMITENTE COMPRADOR:** Tendrá el derecho de ocupar una habitación dentro del inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, desde el momento de la firma del contrato de promesa de compraventa, pero también el **COMPRADOR** tendrá la obligación de cancelar el recibo de la luz mensual del inmueble, como contraprestación.

**SEPTIMO: BENEFICIARIO: EL PROMITENTE COMPRADOR.** Manifiesta que el único y verdadero beneficiario para este contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** será el señor **RAMIREZ NICHOLA JESUS** identificado con ID 6355386 Expedida en **CALIFORNIA ESTADOS UNIDOS**, hijo legítimo del comprador, que por cualquier causa, muerte, imposibilidad, o cualquier caso fortuito, será la única persona autorizada para recibir el inmueble si fuera el caso mediante escritura publica, o recibir el dinero de capital adeudado por devolución de alguna de las causas plasmadas en este contrato de promesa de compraventa.

**OCTAVA: POLIZA - EL PROMITENTE VENDEDOR:** se compromete adquirir una póliza contra todo riesgo, con una entidad de seguros acreditada y autorizada en Colombia, para garantizar la conservación de inmueble objeto de ese contrato de promesa de compraventa. El valor de esta póliza será cancelado por partes iguales entre el **PROMINENTE VENDEDOR Y COMPRADOR**.

**NOVENA: MANTENIMEINTO - PROMINENTE VENDEDOR DE COMUN ACUERDO CON EL COMPRADOR** tendrán la obligación de pagar el mantenimiento del inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, cada año, desde la firma del presente contrato.

**DECIMA: SANEAMIENTO Y LIBERTAD:** Garantiza **EL PROMITENTE VENDEDOR** que la posesión materia de este contrato, es de su única y exclusiva propiedad y lo posee pacíficamente y así mismo los transfiere libre por todo concepto o gravamen, impuestos, embargos, pignoraciones, patrimonio de familia y demás que puedan impedir su libre comercio, usufructo y que en todo caso saldrá al saneamiento en los casos previstos por la ley.

**DECIMA PRIMERA:** Cualquier modificación a las estipulaciones que se le realice a esta compraventa, deberá ser por escrito y suscrita por las partes.

**DECIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL:** Las contratantes fijan como sanción penal para quien incumpla alguna de las condiciones de este contrato el Diez por ciento (10%) de la venta total o sea la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$48.000.000)** y todos los gastos que se puedan originar a causa del incumplimiento.

**DECIMA TERCERA: GASTOS DE LEGALIZACION.** Los gastos que ocasione este instrumento, tales como: Retención en la Fuente por cuenta de **EL PROMITENTE VENDEDOR,**

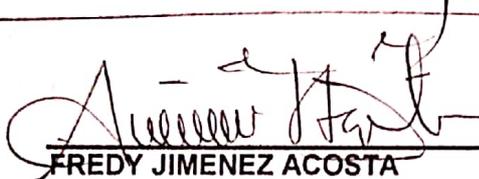
elaboración de escritura, derechos notariales por partes iguales y por mitad y lo referente a Registro en la Oficina de Instrumentos Públicos por cuenta de **EL PROMINENTE COMPRADOR**.

**DECIMA CUARTA: "CLAUSULA COMPROMISORIA:** Las partes contratantes acuerdan que toda controversia o diferencia relativa a este contrato, ejecución y liquidación, se someterá inicialmente a conciliación entre las partes en litigio; para ello, suscitado el conflicto, recurrirán a cualquier centro de conciliación que determine el **VENDEDOR** en la ciudad de Villavicencio - Meta. En caso que no se concilie por intermedio del Centro de Conciliación respectivo, el **PROMINENTE VENDEDOR** podrá aplicar la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA**;, sin ningún requerimiento adicional.

**DECIMA QUINTA:** el vendedor se compromete a realizar la debida legalización de escritura pública el día viernes 16 de Mayo del 2034, en la Notaria Primera del Villavicencio, a las 10 am, o antes si el comprador a cumplido con el precio estipulado en la **CLAUSULA TERCERA** de este contrato de promesa de compraventa.

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Villavicencio – Meta, a los primer (16) días de Mayo del 2019.

**LA PROMITENTE VENDEDOR:**



**FREDY JIMENEZ ACOSTA**

C.C. No. 17.328.782

**EL VENDEDOR**

**LA PROMITENTE COMPRADOR:**



**ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO**

C.C. No. 1.125.658.324 De San Francisco ESTADOS UNIDOS USA

**EL COMPRADOR**

# NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO



## PROMESA DE COMPRAVENTA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
LA NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO  
CERTIFICA

Que: **RAMIREZ PICADO ENRIQUE ULPIANO**  
Quien se identificó con: C.C. 1125658324

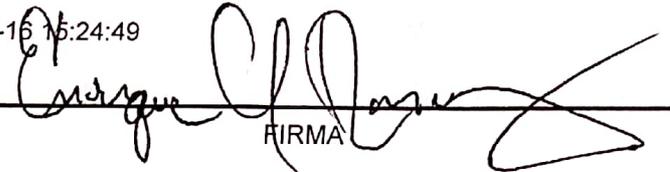


42bhj



manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia, firma nuevamente y autorizó verificar su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

2019-05-16 15:24:49

x   
FIRMA

## PROMESA DE COMPRAVENTA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
LA NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO  
CERTIFICA

Que: **JIMENEZ ACOSTA FREDY**  
Quien se identificó con: C.C. 17328782

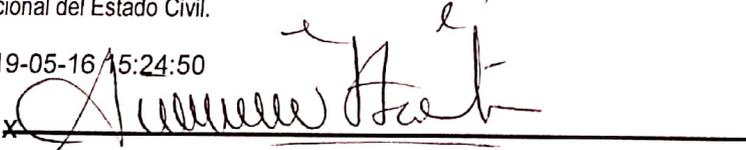


42bhk

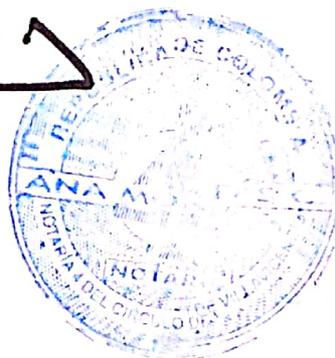


manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. En constancia, firma nuevamente y autorizó verificar su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

2019-05-16 15:24:50

x   
FIRMA





  
NOTARIA 4 DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO  
ANA DE JESUS MONTES CALDERON

Avenida 40 No. 27 -63 TEL. 6784560

### SIMULADOR CREDITO HIPOTECARIO

**FECHA:** 15/05/2019  
**Deudor:** ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO  
**C.C.** 1.125.658.324  
**Valor comercial del inmueble** 450,000,000  
**Plazo:** 15 años  
**tasa efectiva anual** 9.80%  
**Cuota mensual en pesos** 4,667,983 US1.556  
**Edad** 55 años

**PLAN DE PAGOS:** CUOTA FIJA -TASA FIJA EN PESOS

Cuota #	Cuota en Pesos	Intereses en pesos	Amortizacion en pesos	Saldo en pesos
1	4,667,983	3,519,580	1,148,403	448,851,597
2	4,667,983	3,510,598	1,157,385	447,694,212
3	4,667,983	3,501,546	1,166,437	446,527,775
4	4,667,983	3,492,423	1,175,560	445,352,215
5	4,667,983	3,483,229	1,184,754	444,167,461
6	4,667,983	3,473,962	1,194,021	442,973,440
7	4,667,983	3,464,624	1,203,359	441,770,081
8	4,667,983	3,455,212	1,212,771	440,557,310
9	4,667,983	3,445,726	1,222,257	439,335,053
10	4,667,983	3,436,167	1,231,816	438,103,237
11	4,667,983	3,426,532	1,241,451	436,861,786
12	4,667,983	3,416,823	1,251,160	435,610,626
13	4,667,983	3,407,037	1,260,946	434,349,680
14	4,667,983	3,397,175	1,270,808	433,078,872
15	4,667,983	3,387,235	1,280,748	431,798,124
16	4,667,983	3,377,218	1,290,765	430,507,359
17	4,667,983	3,367,123	1,300,860	429,206,499
18	4,667,983	3,356,948	1,311,035	427,895,464
19	4,667,983	3,346,694	1,321,289	426,574,175
20	4,667,983	3,336,360	1,331,623	425,242,552
21	4,667,983	3,325,945	1,342,038	423,900,514
22	4,667,983	3,315,449	1,352,534	422,547,980
23	4,667,983	3,304,870	1,363,113	421,184,867
24	4,667,983	3,294,209	1,373,774	419,811,093
25	4,667,983	3,283,464	1,384,519	418,426,574
26	4,667,983	3,272,635	1,395,347	417,031,227
27	4,667,983	3,261,722	1,406,261	415,624,966
28	4,667,983	3,250,723	1,417,260	414,207,706
29	4,667,983	3,239,638	1,428,344	412,779,362
30	4,667,983	3,228,467	1,439,516	411,339,846
31	4,667,983	3,217,208	1,450,775	409,889,071
32	4,667,983	3,205,861	1,462,122	408,426,949
33	4,667,983	3,194,426	1,473,557	406,953,392
34	4,667,983	3,182,900	1,485,083	405,468,309
35	4,667,983	3,171,285	1,496,698	403,971,611
36	4,667,983	3,159,579	1,508,404	402,463,207

37	4,667,983	3,147,781	1,520,202	400,943,005
38	4,667,983	3,135,891	1,532,092	399,410,913
39	4,667,983	3,123,908	1,544,074	397,866,839
40	4,667,983	3,111,832	1,556,151	396,310,688
41	4,667,983	3,099,661	1,568,322	394,742,366
42	4,667,983	3,087,394	1,580,589	393,161,777
43	4,667,983	3,075,032	1,592,951	391,568,826
44	4,667,983	3,062,573	1,605,410	389,963,416
45	4,667,983	3,050,017	1,617,966	388,345,450
46	4,667,983	3,037,362	1,630,621	386,714,829
47	4,667,983	3,024,609	1,643,374	385,071,455
48	4,667,983	3,011,755	1,656,227	383,415,228
49	4,667,983	2,998,802	1,669,181	381,746,047
50	4,667,983	2,985,746	1,682,236	380,063,811
51	4,667,983	2,972,589	1,695,394	378,368,417
52	4,667,983	2,959,329	1,708,654	376,659,763
53	4,667,983	2,945,965	1,722,018	374,937,745
54	4,667,983	2,932,497	1,735,486	373,202,259
55	4,667,983	2,918,923	1,749,060	371,453,199
56	4,667,983	2,905,243	1,762,740	369,690,459
57	4,667,983	2,891,456	1,776,527	367,913,932
58	4,667,983	2,877,561	1,790,421	366,123,511
59	4,667,983	2,863,558	1,804,425	364,319,086
60	4,667,983	2,849,445	1,818,538	362,500,548
61	4,667,983	2,835,222	1,832,761	360,667,787
62	4,667,983	2,820,887	1,847,096	358,820,691
63	4,667,983	2,806,441	1,861,542	356,959,149
64	4,667,983	2,791,881	1,876,102	355,083,047
65	4,667,983	2,777,207	1,890,776	353,192,271
66	4,667,983	2,762,419	1,905,564	351,286,707
67	4,667,983	2,747,515	1,920,468	349,366,239
68	4,667,983	2,732,495	1,935,488	347,430,751
69	4,667,983	2,717,357	1,950,626	345,480,125
70	4,667,983	2,702,100	1,965,883	343,514,242
71	4,667,983	2,686,724	1,981,258	341,532,984
72	4,667,983	2,671,228	1,996,754	339,536,230
73	4,667,983	2,655,611	2,012,372	337,523,858
74	4,667,983	2,639,872	2,028,111	335,495,747
75	4,667,983	2,624,009	2,043,973	333,451,774
76	4,667,983	2,608,023	2,059,960	331,391,814
77	4,667,983	2,591,911	2,076,072	329,315,742
78	4,667,983	2,575,674	2,092,309	327,223,433
79	4,667,983	2,559,309	2,108,674	325,114,759
80	4,667,983	2,542,817	2,125,166	322,989,593
81	4,667,983	2,526,195	2,141,788	320,847,805
82	4,667,983	2,509,444	2,158,539	318,689,266
83	4,667,983	2,492,561	2,175,422	316,513,844
84	4,667,983	2,475,546	2,192,436	314,321,408
85	4,667,983	2,458,399	2,209,584	312,111,824
86	4,667,983	2,441,117	2,226,866	309,884,958

87	4,667,983	2,423,700	2,244,283	307,640,675
88	4,667,983	2,406,147	2,261,836	305,378,839
89	4,667,983	2,388,456	2,279,527	303,099,312
90	4,667,983	2,370,628	2,297,355	300,801,957
91	4,667,983	2,352,659	2,315,324	298,486,633
92	4,667,983	2,334,550	2,333,432	296,153,201
93	4,667,983	2,316,300	2,351,683	293,801,518
94	4,667,983	2,297,907	2,370,076	291,431,442
95	4,667,983	2,279,370	2,388,613	289,042,829
96	4,667,983	2,260,688	2,407,295	286,635,534
97	4,667,983	2,241,860	2,426,123	284,209,411
98	4,667,983	2,222,884	2,445,099	281,764,312
99	4,667,983	2,203,760	2,464,223	279,300,089
100	4,667,983	2,184,487	2,483,496	276,816,593
101	4,667,983	2,165,063	2,502,920	274,313,673
102	4,667,983	2,145,487	2,522,497	271,791,176
103	4,667,983	2,125,758	2,542,225	269,248,951
104	4,667,983	2,105,874	2,562,109	266,686,842
105	4,667,983	2,085,835	2,582,148	264,104,694
106	4,667,983	2,065,639	2,602,344	261,502,350
107	4,667,983	2,045,286	2,622,597	258,879,753
108	4,667,983	2,024,773	2,643,210	256,236,543
109	4,667,983	2,004,099	2,663,883	253,572,660
110	4,667,983	1,983,264	2,684,718	250,887,942
111	4,667,983	1,962,267	2,705,716	248,182,226
112	4,667,983	1,941,104	2,726,879	245,455,347
113	4,667,983	1,919,777	2,748,206	242,707,141
114	4,667,983	1,898,282	2,769,701	239,937,440
115	4,667,983	1,876,619	2,791,363	237,146,077
116	4,667,983	1,854,787	2,813,196	234,332,881
117	4,667,983	1,832,785	2,835,198	231,497,683
118	4,667,983	1,810,610	2,857,373	228,640,310
119	4,667,983	1,788,261	2,879,722	225,760,588
120	4,667,983	1,765,738	2,902,245	222,858,343
121	4,667,983	1,743,039	2,924,944	219,933,399
122	4,667,983	1,720,162	2,947,821	216,985,578
123	4,667,983	1,697,106	2,970,877	214,014,701
124	4,667,983	1,673,870	2,994,113	211,020,588
125	4,667,983	1,650,452	3,017,531	208,003,057
126	4,667,983	1,626,851	3,041,132	204,961,925
127	4,667,983	1,603,066	3,064,917	201,897,008
128	4,667,983	1,579,094	3,088,889	198,808,119
129	4,667,983	1,554,935	3,113,048	195,695,071
130	4,667,983	1,530,587	3,137,396	192,557,675
131	4,667,983	1,506,049	3,161,934	189,395,741
132	4,667,983	1,481,318	3,186,665	186,209,076
133	4,667,983	1,456,394	3,211,589	182,997,487
134	4,667,983	1,431,276	3,236,707	179,760,780
135	4,667,983	1,405,960	3,262,023	176,498,757
136	4,667,983	1,380,447	3,287,536	173,211,221

137	4,667,983	1,354,734	3,313,249	169,897,972
138	4,667,983	1,328,821	3,339,162	166,558,810
139	4,667,983	1,302,704	3,365,279	163,193,531
140	4,667,983	1,276,383	3,391,600	159,801,931
141	4,667,983	1,249,856	3,418,126	156,383,805
142	4,667,983	1,223,122	3,444,861	152,938,944
143	4,667,983	1,196,179	3,471,804	149,467,140
144	4,667,983	1,169,025	3,498,958	145,968,182
145	4,667,983	1,141,659	3,526,324	142,441,858
146	4,667,983	1,114,078	3,553,905	138,887,953
147	4,667,983	1,086,282	3,581,701	135,306,252
148	4,667,983	1,058,269	3,609,714	131,696,538
149	4,667,983	1,030,036	3,637,947	128,058,591
150	4,667,983	1,001,583	3,666,400	124,392,191
151	4,667,983	972,907	3,695,076	120,697,115
152	4,667,983	944,006	3,723,977	116,973,138
153	4,667,983	914,880	3,753,103	113,220,035
154	4,667,983	885,526	3,782,457	109,437,578
155	4,667,983	855,942	3,812,041	105,625,537
156	4,667,983	826,127	3,841,856	101,783,681
157	4,667,983	796,079	3,871,904	97,911,777
158	4,667,983	765,796	3,902,187	94,009,590
159	4,667,983	735,276	3,932,707	90,076,883
160	4,667,983	704,517	3,963,466	86,113,417
161	4,667,983	673,517	3,994,466	82,118,951
162	4,667,983	642,275	4,025,708	78,093,243
163	4,667,983	610,789	4,057,194	74,036,049
164	4,667,983	579,057	4,088,926	69,947,123
165	4,667,983	547,076	4,120,907	65,826,216
166	4,667,983	514,845	4,153,138	61,673,078
167	4,667,983	482,362	4,185,621	57,487,457
168	4,667,983	449,625	4,218,358	53,269,099
169	4,667,983	416,632	4,251,351	49,017,748
170	4,667,983	383,381	4,284,602	44,733,146
171	4,667,983	349,870	4,318,113	40,415,033
172	4,667,983	316,097	4,351,886	36,063,147
173	4,667,983	282,060	4,385,924	31,677,223
174	4,667,983	247,756	4,420,227	27,256,996
175	4,667,983	213,184	4,454,799	22,802,197
176	4,667,983	178,342	4,489,641	18,312,556
177	4,667,983	143,227	4,524,756	13,787,800
178	4,667,983	107,838	4,560,145	9,227,655
179	4,667,983	72,171	4,595,811	4,631,844
180	4,667,983	36,226	4,631,844	-

Código	RCA - 011
Aprobó	22/10/2018
Versión	2

**EL CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE  
VILLAVICENCIO**

**H A C E   C O N S T A R :**

Que ante este Centro de Conciliación el 31 de agosto de 2020, el señor FREDY JIMÉNEZ ACOSTA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 17.328.782 expedida en Villavicencio, actuando en su propio nombre, presentó solicitud de conciliación con el señor ENRIQUE ULPIANO RAMÍREZ PICADO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.125.658.324, con el fin de resolver mediante audiencia de conciliación las diferencias surgidas como consecuencia del incumplimiento y el pago de la cláusula penal, del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, celebrado entre ellos el 16 de mayo de 2019, sobre el inmueble ubicado en la Calle 10 B Sur # 19 A – 15, Casa 23 mz K Barrio, Doña Luz, del Municipio de Villavicencio, departamento del Meta, matrícula inmobiliaria 230-60223 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio, cédula catastral 01-03-0548-0014-000, linderos que constan en la Escritura Pública 2655 del 24 de junio de 2010 de la Notaría Tercera de Villavicencio, a través de la cual adquirió el promitente vendedor Fredy Jiménez Acosta.

Para lo anterior se fijó como fecha de celebración de la audiencia virtual el día diecisiete (17) de septiembre de 2020, mediante reunión a través de la aplicación MEET, audiencia que fue aplazada por la suscrita conciliadora y se fijó el veinticinco (25) de septiembre de 2020 para su realización, diligencia a la cual asistieron:

Por la parte convocante FREDY JIMÉNEZ ACOSTA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.328.782 expedida en Villavicencio, como promitente vendedor, quien fue citado en la dirección electrónica kali0317@hotmail.com, teléfono 3135162434, y CIRO FERREIRA COLMENARES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.331.476 expedida en Villavicencio, portador de la tarjeta profesional de abogado No 132.710 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial, dirección electrónica ciroferreirac@hotmail.com.

Por la parte citada CARLOS ALBERTO RAMIREZ PICADO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.200.378, actuando como Apoderado General del señor ENRIQUE ULPIANO RAMÍREZ PICADO, constituido mediante escritura pública No 1373 del 2 de julio de 2011, otorgada ante la Notaría 16 del Círculo de Bogotá, citado en la dirección electrónica carlosalramirez81@gmail.com y MARLENNY ESPERANZA ORTIZ ARIZA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.962.220, portadora de la tarjeta profesional de abogado No 71.720 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada especial, dirección electrónica marlennyeortiz@gmail.com

CONCILIADOR: Actúa como Conciliadora, la abogada WENDY REINA PARRADO, de la lista oficial de este Centro.

Luego de escuchar las diferentes manifestaciones de las partes, las mismas no llegaron a ningún acuerdo, por lo cual se declara fracasada la audiencia de conciliación, dejando a las partes en libertad de acudir a la justicia ordinaria.

**CONSTANCIA POR IMPOSIBILIDAD  
DE CONCILIACIÓN**

Código	RCA - 011
Aprobó	22/10/2018
Versión	2

La audiencia se desarrolló de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del decreto 491 de 2020, mediante el uso de tecnologías de la comunicación y la información, para mantener la continuidad en la prestación de los servicios de justicia alternativa, los procesos arbitrales y los trámites de conciliación extrajudicial y amigable composición.

Esta certificación se expide de conformidad con el artículo 81 del Decreto 1818 de 1998 y el artículo 2º de la Ley 640 de 2001, en Villavicencio, el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinte (2020).



**WENDY REINA PARRADO**  
Conciliador

TIPO DE SOLICITUD: Comercial  Familiar  Civil  Transito  Otro

Fecha: 04/09/2020

**1. SOLICITANTES O APODERADO: FREDY JIMENEZ ACOSTA**

Solicitante  Apoderado

N° Identificación: 17.328.782 Celular/teléfono: 3135162434

Dirección: -----

Correo electrónico: [kali0317@hotmail.com](mailto:kali0317@hotmail.com)

**2. CITADOS: ENRIQUE UPIANO RAMIREZ PICADO**

N° Identificación: Celular/teléfono: 4157157442

Dirección:-----

Correo electrónico: [Henry\\_ramirez@yahoo.com](mailto:Henry_ramirez@yahoo.com)

**I. Situación de la solicitud: INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUBELE**

	SI	NO
a. La solicitud se encuentra con todos los soportes requeridos?	X	
b. En la solicitud las pretensiones y hechos son claros?	x	
c. Se aprueba la solicitud?	x	

**MOTIVO DEL RECHAZO:**

II. Datos Solicitud	Conciliación	Arbitraje	
El convocante o peticionario es afiliado?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
a. Pretensiones	Solicitud	Demanda	\$48.000.000
b. Valor de la tarifa a cancelar	Reglamento CCA Art. 20	Reglamento CCA Art. 70	\$ 1.032.960
c. Valor honorarios según cuantía	60% Tarifa establecida en el reglamento CCA	No Aplica	\$ 576.000
d. Valor gastos administrativos	40% Tarifa establecida reglamento CCA	Gastos Iniciales Mayor Cuantía <input type="radio"/> Indeterminada (2 smmlv) Menor Cuantía (1 smmlv)	\$ 384.000
e. Valor IVA	19% del valor de gastos administrativos	19% del valor de gastos iniciales	\$72.960

Nombre del Director del CC DIANA CAROLINA CAMACHO URREA. Firma

**Nota:** Señor usuario con el fin de radicar su solicitud, por favor acercarse a cualquier caja de la entidad y realizar el pago del servicio solicitado y aprobado.

## FORMATO GUÍA PARA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN

*El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Villavicencio, con ocasión de las medidas adoptadas para evitar la propagación del Covid-19 en nuestro país, deja a disposición este formato como sugerido para la solicitud virtual de conciliación, sin embargo, se advierte que el centro no se hace responsable por el uso de este, ya que debe ser utilizado únicamente como guía y para fines orientadores dentro del trámite.*

Villavicencio, Meta; 28 de agosto de 2020

Señores

**CENTRO DE CONCILIACIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO**

Ciudad

Respetados señores,

Yo, FREDY JIMENEZ ACOSTA mayor de edad, vecino de Villavicencio, identificado con la cédula de ciudadanía No.17.328.782 de Villavicencio, comedidamente solicito al CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO su colaboración con el propósito de citar a ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO, para que con la intervención de un conciliador designado por ese Centro, logremos un acuerdo de nuestras diferencias.

**HECHOS:** (Resumen de los hechos debidamente individualizados) EL 15 de Mayo de 2019 Celebre un contrato de compraventa de un inmueble ubicado en la Cl. 10B sur 19ª-15 del Br. Doña Luz con el señor ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO, por la suma de \$480.000.000 de pesos; donde se me daba una cuota inicial de \$30.000.000 y el saldo la suma de \$450.000.000, se lo financiaba a 15 años, con cuotas pagaderas mensualmente, hasta cancelar el 100% y cuando cancelara el 60% del valor total se le hacía entrega formal del inmueble como consta en el documento firmado por las partes;

**CUANTÍA:** (Determinación de la cuantía estimada de las pretensiones de la solicitud de conciliación ó la indicación de que se trata de cuantía indeterminada) Según el contrato la Cláusula Decima Segunda: Clausula penal; los contratantes fijan como sanción penal para quien incumpla alguna de las condiciones de este contrato el 10% de la venta total o sea la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$48.000.000) y todos los gastos que se pueda originar a causa del incumplimiento.

**Nota:** La cuantía indeterminada no procede cuando existen obligaciones en dinero, que representen un valor expresado en dinero o cuando se solicite indemnización de perjuicios

**PETICIÓN:** (Detalle las peticiones debidamente enumeradas)

1. Dar cumplimiento al contrato de acuerdo a lo pactado a la firma del mismo

## FORMATO GUÍA PARA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN

2. Hacerse efectiva la cláusula penal.

**PRUEBAS:** (Enumere y adjunte los documentos si son del caso y los poseen)

1. Contrato firmado por las partes y autenticado ante la Notaria Cuarta del Círculo de Villavicencio y cuadro de amortización.
2. De acuerdo a las anotaciones 24 y 27 que figuran en el Certificado de Libertad y Tradición, adjunto los soportes que demuestran su cancelación y que por la pandemia están en trámite, pero que dichas anotaciones fueron antes de la negociación con el Sr. Enrique Ulpiano Ramirez Picado, como consta en las fechas de sus anotaciones.

**NOTIFICACIONES:** (Dirección electrónica y teléfono del peticionario y de quién solicita comparezca a la audiencia de conciliación)

**Peticionario:**

Nombres y Apellidos: Fredy Jiménez Acosta  
Cedula de Ciudadanía No. 17.328.782 de V/cio  
Celular: 3135162434  
Email: [kali0317@hotmail.com](mailto:kali0317@hotmail.com)

**Convocado:**

Nombre y apellidos: Enrique Ulpiano Ramírez Picado  
Cedula de extranjería No: 1.125.658.324 de San Francisco California – E.U.  
Celular: 4157157442  
Email: [Henry\\_ramirez@yahoo.com](mailto:Henry_ramirez@yahoo.com)

Nota: El señor en mención reside en California E.U.

Para efectos de los lineamientos del artículo 10 del decreto 491 de 2020, las notificaciones electrónicas se podrán efectuar a las siguientes direcciones:

Atentamente:

---

**FREDY JIMENEZ ACOSTA**  
C.C. 17.328.782 de V/cio

## FORMATO GUÍA PARA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN

### **Tenga en cuenta**

*\*De conformidad con lo establecido en el artículo 10 Decreto 491 de 2020, el servicio de conciliación únicamente se prestará por medios virtuales, por lo que es necesario contar con los correos electrónicos de convocante y convocado para poder efectuar las notificaciones pertinentes.*

*\*En caso de que alguna de las partes se encuentre en imposibilidad de comparecer a la audiencia virtual, y así lo determina el conciliador, no se podrá adelantar el trámite.*

*\* La solicitud, y los respectivos anexos, deberá ser enviada al correo electrónico **conciliacion@ccv.org.co***

## FORMATO GUÍA PARA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN

*El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Villavicencio, con ocasión de las medidas adoptadas para evitar la propagación del Covid-19 en nuestro país, deja a disposición este formato como sugerido para la solicitud virtual de conciliación, sin embargo, se advierte que el centro no se hace responsable por el uso de este, ya que debe ser utilizado únicamente como guía y para fines orientadores dentro del trámite.*

Villavicencio, Meta; 28 de agosto de 2020

Señores

**CENTRO DE CONCILIACIÓN**

**CÁMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO**

Ciudad

Respetados señores,

Yo, FREDY JIMENEZ ACOSTA mayor de edad, vecino de Villavicencio, identificado con la cédula de ciudadanía No.17.328.782 de Villavicencio, comedidamente solicito al CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO su colaboración con el propósito de citar a ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO, para que con la intervención de un conciliador designado por ese Centro, logremos un acuerdo de nuestras diferencias.

**HECHOS:** (Resumen de los hechos debidamente individualizados) EL 15 de Mayo de 2019 Celebre un contrato de compraventa de un inmueble ubicado en la Cl. 10B sur 19ª-15 del Br. Doña Luz con el señor ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO, por la suma de \$480.000.000 de pesos; donde se me daba una cuota inicial de \$30.000.000 y el saldo la suma de \$450.000.000, se lo financiaba a 15 años, con cuotas pagaderas mensualmente, hasta cancelar el 100% y cuando cancelara el 60% del valor total se le hacía entrega formal del inmueble como consta en el documento firmado por las partes;

**CUANTÍA:** (Determinación de la cuantía estimada de las pretensiones de la solicitud de conciliación ó la indicación de que se trata de cuantía indeterminada) Según el contrato la Cláusula Decima Segunda: Clausula penal; los contratantes fijan como sanción penal para quien incumpla alguna de las condiciones de este contrato el 10% de la venta total o sea la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$48.000.000) y todos los gastos que se pueda originar a causa del incumplimiento.

**Nota:** La cuantía indeterminada no procede cuando existen obligaciones en dinero, que representen un valor expresado en dinero o cuando se solicite indemnización de perjuicios

**PETICIÓN:** (Detalle las peticiones debidamente enumeradas)

1. Dar cumplimiento al contrato de acuerdo a lo pactado a la firma del mismo

## FORMATO GUÍA PARA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN

2. Hacerse efectiva la cláusula penal.

**PRUEBAS:** (Enumere y adjunte los documentos si son del caso y los poseen)

1. Contrato firmado por las partes y autenticado ante la Notaria Cuarta del Círculo de Villavicencio y cuadro de amortización.
2. De acuerdo a las anotaciones 24 y 27 que figuran en el Certificado de Libertad y Tradición, adjunto los soportes que demuestran su cancelación y que por la pandemia están en trámite, pero que dichas anotaciones fueron antes de la negociación con el Sr. Enrique Ulpiano Ramirez Picado, como consta en las fechas de sus anotaciones.

**NOTIFICACIONES:** (Dirección electrónica y teléfono del peticionario y de quién solicita comparezca a la audiencia de conciliación)

### Peticionario:

Nombres y Apellidos: Fredy Jiménez Acosta

Cedula de Ciudadanía No. 17.328.782 de V/cio

Celular: 3135162434

Email: [kali0317@hotmail.com](mailto:kali0317@hotmail.com)

### Convocado:

Nombre y apellidos: Enrique Ulpiano Ramírez Picado

Cedula de extranjería No: 1.125.658.324 de San Francisco California – E.U.

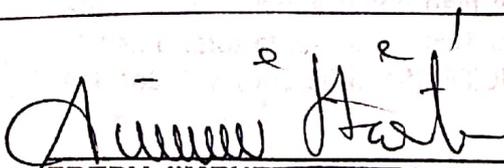
Celular: 4157157442

Email: [Henry\\_ramirez@yahoo.com](mailto:Henry_ramirez@yahoo.com)

Nota: El señor en mención reside en California E.U.

Para efectos de los lineamientos del artículo 10 del decreto 491 de 2020, las notificaciones electrónicas se podrán efectuar a las siguientes direcciones:

Atentamente:



**FREDY JIMENEZ-ACOSTA**

C.C. 17.328.782 de V/cio

**GONZALO ZULUAGA GARCIA**  
**ABOGADO**  
**UNIVERSIDAD DEL META**

Señores  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO  
E.S.D.

Referencia DEMANDA DECLARATIVA POR FRAUDE PAULIANO  
Demandante ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO  
Demandado FREDY JIMENEZ ACOSTA y NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ  
Radicado 500001-3153-002-2022-00080-00

**EXCEPCIÓN PREVIA ARTÍCULO 100 NUMERAL 8 y 101 DEL COGIDO GENERAL DEL PROCESO, PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO**

**GONZALO ZULUAGA GARCIA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de Los señores **FREDY JIMENEZ ACOSTA** mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No 17.328.782 de Villavicencio con domicilio en esta ciudad, y **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ** también mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía No 1.121.827.186 de Villavicencio y con domicilio en esta ciudad, parte pasiva, por medio del presente escrito y encontrándome en términos y oportunidad conforme lo ordenado en los articulo 100 numeral 8, de traslado y contestación a la demanda de la referencia me permito presente **EXCEPCIÓN PREVIA ARTÍCULO 100 NUMERAL 8 Y ARTICULO 101 COGIDO GENERAL DEL PROCESO, PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO**, siguientes términos;

Conforme lo normado en el artículo 100 numeral 8 y 101 del código general del proceso, en mi condición de apoderado judicial de los señores **FREDY JIMENEZ ACOSTA** mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No 17.328.782 de Villavicencio con domicilio en esta ciudad, y **NIDIA PATRICIA MENDOZA GUTIERREZ** también mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía No 1.121.827.186 de Villavicencio y con domicilio en esta ciudad, parte pasiva en el proceso de la referencia, interpongo la presente excepción en los siguientes términos;

Por las siguientes razones:

**HECHOS**

**PRIMERO:** Con fecha diciembre 13 del año 2021 el demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO**, presento demanda de resolución de contrato de promesa de compra venta en contra del demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA** con el objeto de que mediante sentencia se declare disuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre demandante y demandado.

**SEGUNDO:** por reparto le correspondió a este juzgado y admitió la demanda en mención el día 23 de febrero del año 2022, y le correspondió como radicado **50001-3153-002-2021-00361-00**, ordenando correr traslado a mi poderdante.

**TERCERO:** Contra la citada demanda de fraude paulino cabe la excepción previa conforme los hechos enunciados pues existe un pleito pendiente entre la mis más partes el demandante **ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO**, y demandado **FREDY JIMENEZ ACOSTA** ósea las mismas partes, y sobre la misma cosa se trata del mismo bien inmueble que hace parte de la demanda de resolución de promesa de compraventa, y el fraude paulino es sobre el mismo inmueble,  
Conforme los anteriores hechos facticos y jurídicos, solicitud la siguiente;

### **DECLARACIONES Y CONDENAS**

**PRIMERO:** Declarar probada la excepción previa de artículo 100 numeral 8 y artículo 101 cogido general del proceso, pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto,

**SEGUNDO:** Declarar terminado el presente proceso.

**TERCERO:** Condenar al demandante al pago de las costas procesales

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamento lo preceptuado en el artículo 100 numeral 8 y artículo 101 del Código General del Proceso,

### **PRUEBAS**

Solicito se decreten como pruebas las siguientes:

1. solicito respetuosamente al despacho tener como prueba traslada el proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa que cursa en su despacho demandante ENRIQUE ULPIANO RAMIREZ PICADO, demandado FREDY JIMENEZ ACOSTA radicado 50001-3153-002-2021-00361-00,

### **NOTIFICACIONES**

El suscrito en la secretaría del despacho o en la carrera 31 No 38-55 oficina 202 pasaje sol del llano de Villavicencio correo electrónico [gonzazulu324@hotmail.com](mailto:gonzazulu324@hotmail.com) [gonzazulu1962@gmail.com](mailto:gonzazulu1962@gmail.com)

Mis poderdantes en la dirección aportada con la demanda  
El demandante en los sitios indicados en el proceso principal.

### **PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA**

Debe seguirse el procedimiento señalado en el artículo 101 numeral 8 y artículo 101 del Código General del Proceso

Es Usted competente, Señor Juez, para conocer de esta solicitud, por encontrarse en su despacho el trámite del proceso principal.

Atentamente.

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a central horizontal stroke, positioned above the typed name.

**GONZALO ZULUAGA GARCIA**  
C.C. No10.256.298 de Manizales  
T.P. No 176.512. Del C. S. de la J.

**Carrera 31No 38-55 ofic 202 pasaje sol del llano Villavicencio celular 311.809.9535**  
Correo [gonzazulu324@hotmail.com](mailto:gonzazulu324@hotmail.com) [gonzazulu1962@gmail.com](mailto:gonzazulu1962@gmail.com)

## contestación de demanda fraude pauliano

gonzalo zuluaga garcia <gonzazulu1962@gmail.com>

Lun 05/09/2022 15:02

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Meta - Villavicencio

<ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>;kali0317@hotmail.com

<kali0317@hotmail.com>;npatriciamendoza@hotmail.com

<npatriciamendoza@hotmail.com>;carlosalrapi@gmail.com

<carlosalrapi@gmail.com>;rodriguezyabogados2021@gmail.com <rodriguezyabogados2021@gmail.com>

Buenas tardes,

Envío contestación de demanda de fraude pauliano,

Demandante: Enrique Ulpiano Ramirez Picado

Demandados: Fredy Jimenez Acosta- Nidia Patricia Mendoza Jimenez.

respetuosamente solicito acuse de recibido

Muchas gracias,

atentamente.

GONZALO ZULUAGA GARCÍA

C.C. 10.256.298 de manizales