

**ALEJANDRO ARENAS ARCILA**

**ABOGADO**

**AFILIADO AL COLEGIO DE ABOGADOS SUR OCCIDENTE**

**"COASUR"**

**Doctor:**

**ANDERES FERNANDO DIAZ GUTIERREZ**

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**

**PRADERA-VALLE DEL CAUCA**

**REF: NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**DTE: JUAN CARLOS OSORIO VACCA**

**DDO: WILLIAN MOSQUERA**

**RADICADO:76-563-40-89-01-2019-00426-00**

**ALEJANDRO ARENAS ARCILA**, profesional del derecho, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.266.574 de Palmira (Valle), con tarjeta profesional No. 66.822 del C. S. de la J, con domicilio profesional Santiago de Cali, en la Carrera 3 No. 6-83 Oficina 301 Edificio La Merced, celular 3226107852, correo electrónico: [alejandroarenasa@gmail.com](mailto:alejandroarenasa@gmail.com), de conformidad con el poder que me ha sido conferido por el señor WILLIAN MOSQUERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.255.706 de Palmira (Valle), con domicilio y residencia en la carrera 32 No. 25-59 Palmira (Valle), correo electrónico: [william2559@hotmail.com](mailto:william2559@hotmail.com), celular 3215131715, dentro del término de traslado procedo en escrito separado a formular las Excepciones Previas de Falta de Competencia y Prescripción Extintiva de esta demanda y a dar contestación a la misma de la referencia, en los siguientes términos:

**A L O S H E C H O S :**

**PRIMERO:** Se admite parcialmente. Mi poderdante y el demandante mediante escritura pública No. 509 del 24 de mayo de 2.001, celebraron contrato de compraventa del inmueble descrito y alinderado en este hecho, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira con el Número de matrícula inmobiliaria No. 378-103030, cédula catastral 01-00000010-0051-000. Se niega en cuanto al avalúo que se pretende hacer valer del año 2.001, cuando en realidad corresponde al avalúo del año 2.019, por un valor de \$104.565.000. Omite el demandante que el contrato de compraventa fue celebrado en el 2.001, es decir que a la fecha va a cumplir 20 años, desconociendo la valorización comercial que ha acumulado en este tiempo, siendo este valor ciertamente irrisorio y no determinante para establecer la cuantía.

**SEGUNDO:** Se niega, que lo pruebe el demandante. El contrato de compraventa celebrado entre mí representado y él aquí demandado, cumplió a cabalidad con los requisitos establecidos en los artículos 1849, 1.851 del Código Civil, este último que alude: "De la capacidad para el contrato de venta" "Son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato." En efecto concurría en las partes contratantes plena capacidad mental para celebrar el contrato y en el caso concreto del vendedor este ostentaba la mayoría de edad que acreditó con su cédula de ciudadanía y no existía ninguna inhabilidad legal y/o judicial que le impidiera celebrar negocios jurídicos. Sobre los demás requisitos de validez del contrato mí mandante pagó un precio y recibió el inmueble de parte del vendedor, estipulados en la Escritura No. 509 del



24 de mayo de 2.001, literal segundo, por un valor de \$36.196.000.00, valor comercial acordado por las partes y recibido por el vendedor cuando quedó estipulado: "El precio de esta venta es por la suma de Treinta y seis millones ciento noventa y seis mil pesos (\$36.196.000) Moneda corriente, suma que declara el vendedor tener recibidos en este mismo acto y a entera satisfacción".

Es una falacia del demandante manifestar lo siguiente: "tanto es así que al comprador no le exigió pago alguno como contraprestación y éste nada hizo por cancelar el precio, es decir que en el vendedor estaba ausente la voluntad para llevar a cabo la compraventa de su bien". Tanto es así que el vendedor recibió el precio de la venta de parte de mí mandante, que como parte del pago se subrogó en el gravamen hipotecario sobre el bien dado en venta, a favor de REY ALIRIO CAICEDO, constituido mediante Escritura Pública No. 1.005 del 3 de septiembre de 1.999, bien que ya era perseguido por este acreedor con medida cautelar ordenada mediante oficio No. 200 del 26 de marzo de 2.001, procedente del Juzgado 2º. Civil Municipal de Palmira, cuyo crédito (capital, intereses, costas) fue pagado en su totalidad por mí representado como a ello se obligó en la escritura de compraventa, crédito hipotecario que fue cancelado mediante Escritura Pública No. 260 del 17 de febrero de 2.005 de la Notaría Cuarta de Palmira, acto jurídico que se demuestra con el certificado de tradición del inmueble aportado con la demanda.

**TERCERO:** Se niega que lo pruebe el demandante. Este suscribió ante el señor Notario Cuarto del Círculo de Palmira (Valle) la Escritura Pública No. 509 del 24 de mayo de 2.001, sin que encontrara en el vendedor ninguna causal de inhabilidad para celebrar con mí mandante el negocio jurídico del contrato de compraventa.

**CUARTO:** Se niega que lo pruebe el demandante. En el vendedor aquí accionante concurría la plena capacidad mental para celebrar el contrato, sin que se alegara con posterioridad a la suscripción de la Escritura de Compraventa lo que en este momento procesal alude que, era "un incapaz mental", sin haberse aportado sentencia alguna de Juez competente que así lo confirmare. Su señoría esto no se puede venir a alegar ad portas de cumplirse veinte (20) años de celebración del contrato, cuando mí mandante ha venido ejerciendo el derecho de dominio que le fue transferido por el aquí vendedor, de manera pacífica, tranquila e ininterrumpida.

**QUINTO:** Se niega que lo pruebe el demandante. En el contrato de compraventa celebrado mediante Escritura Pública No. 509 del 24 de mayo de 2.001, los contratantes reunían los requisitos exigidos en el artículo 1.502 del Código Civil, pues se itera ningún reparo que afectara su voluntades se encontró por parte de la señora Notaria Cuarta del Círculo de Palmira, ni con posterioridad a este acto jurídico el vendedor controvertió el contrato, ni demostró con sentencia judicial en firme su calidad "incapacidad absoluta y solo viene en forma extemporánea a alegar estos hechos al completarse veinte (20) años de celebrado el contrato. Se encuentra probada la plena capacidad del aquí demandante para la época de la suscripción de la escritura pública de compraventa, que éste para el día 3 de septiembre de 1.999, celebró contrato de mutuo o préstamo con garantía real con el señor REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO, quién ante el incumplimiento en el pago promovió demanda Ejecutiva con Título Hipotecario ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira (Valle), que decretó medida cautelar mediante oficio 200 del 26 de marzo de 2.001 y mí mandante cumpliendo con la subrogación hipotecaria de este crédito a la que se obligó con esta escritura de contrato de compraventa, satisfizo la obligación en su totalidad obteniendo la terminación del proceso por pago y cancelando el gravamen hipotecario ."



**SEXTO:** Se niega que lo pruebe el demandante. El actor por medio de su apoderado judicial, para dar sustento legal a la presente demanda verbal, realiza una interpretación equívoca de la Ley 791 de diciembre 27 de 2.002, en su Capítulo III: "De la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales", cuando de manera expresa estableció que la prescripción que extingue las acciones como la que aquí nos ocupa, artículos 2.535 y 2.536 del Código Civil, la Ordinaria (Verbal) por diez (10) años y la presente demanda se admitió mediante Interlocutorio No. 167 del 7 de febrero de 2.020 y le fue notificada a mí mandante el 11 de marzo de 2.021, es decir próximo a cumplirse veinte (20) años. Claramente es entendible que para alegarse la nulidad que no existió en el negocio jurídico, aprovechándose de la norma derogada que la establecía en 20 años, se ha debido formular la demanda antes de la entrada en vigor de la ley 791 de diciembre 27 de 2.002, es decir antes del vencimiento de los diez (10) años después de celebrado el contrato de compraventa y no en estos tiempos claramente prescritos.

#### **A LAS PRETENSIONES:**

- 1.- Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones solicitadas por el demandante.
- 2.- Solicito a su señoría Decretar el levantamiento de la medida cautelar sobre el bien inmueble de propiedad de mí representado.
- 3.- Condenar en costas a la parte demandante.

#### **EXCEPCION DE MERITO DE PRESCRIPCION EXTINTIVA DE LA ACCION DE LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Se encuentra probado que el acto jurídico de contrato de compraventa, fue celebrado mediante escritura pública No.509 del 24 de mayo de 2.001, en vigencia del Artículo 2.535 del Código Civil, que establecía la prescripción extintiva extraordinaria de estas acciones en un término de veinte (20) años, la cual fue modificada mediante la Ley 791 de diciembre 27 de 2.002, que estableció y redujo esta prescripción extintiva a diez (10) años. A mi representado se le notifica la demanda el 11 de marzo de 2.021, cuando han transcurrido diecinueve (19) años diez (10) meses, término que supera de manera ostensible los diez (10) años, pues de acuerdo a la norma el plazo perentorio para presentarla era hasta el 24 de mayo de 2.011, y no para la fecha que pretende hacer valer el aquí demandante, con fundamento en ello solicito declarar probada esta excepción.

#### **PRUEBAS:**

Su señoría, para los hechos que se pretende probar con esta contestación, sírvase tener en cuenta las siguientes:

##### **DOCUMENTAL:**

- 1.- Escritura pública de compraventa No. 509 del 24 de mayo de 2.001 de la Notaría Cuarta del Círculo de Palmira, la cual fue aportada con la demanda.
- 2.- Certificado de Tradición del Inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-103030 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Palmira aportado con la demanda.
- 3.- Escritura No. 1.005 de septiembre 3 de 1.999, de la Notaría Cuarta de Palmira, mediante la cual el demandante, obtuvo préstamo con garantía hipotecaria al señor REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO.



4.-Fotocopia de la demanda Ejecutiva Con Título Hipotecario que instaurara el señor **REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO** contra el aquí demandante.

5.- Escritura No. 260 del 17 de febrero de 2.005 de la Notaría Cuarta del Círculo de Palmira, mediante la cual se levantó el gravamen hipotecaria que pesaba el inmueble objeto del contrato compraventa.

6.- Oficio No.414 del 30 de mayo de 2.001, mediante el cual el Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira, comunica la terminación y archivo del proceso ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, la cancelación de las medidas cautelares sobre el inmueble.

7.-Avalúo comercial del inmueble realizado por la perito **CELMIRA DUQUE SOLANO, con registro RAA-AVAL-38940362 del REGISTO ABIERTO DE AVALUADORES**, con el cual se pretende demostrar la excepción previa de falta de competencia en su señoría para conocer de esta demanda.

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

Sírvase fijar fecha y hora para que tenga lugar el interrogatorio de parte que habré de formularle al demandante, señor JUAN CARLOS OSORIO VACA.

#### **DECLARACIONES DE TERCEROS:**

Sírvase fijar fecha y hora para que tenga lugar las declaraciones de los siguientes testigos, los cuales declararan sobre los hechos de contestación a la presente demanda:

1.- HOMERO HINCAPIE ZAPATA, identificado con cédula de ciudadanía No.16.253.232 de Palmira, correo electrónico: [homerohincapie@hotmail.com](mailto:homerohincapie@hotmail.com), celular 3188025849.

2.-JAIME OSORIO, quién reside en el Municipio de Palmira (Valle) Transversal 29 No. 5E-34, cédula de ciudadanía No. 16.249.182 de Palmira, celular 3136142813, no posee correo electrónico.

3.- FEDORA MARIA ALMARIO ALMARIO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 31.143.437 de Palmira (Valle), celular 318669390, correo electrónico: [fedoraalmario@gmail.com](mailto:fedoraalmario@gmail.com) .

#### **OFICIOS A ENTIDADES:**

1.- Sírvase librar oficio al señor Rector y/o quien haga sus veces del Instituto Técnico Comercial Antonio Lizarazo del Municipio de Palmira (Valle), ubicado en esa ciudad en la Calle 54C No. 42-12, pbx 2859600, correo electrónico: [antoniolizarazo55@hotmail.com](mailto:antoniolizarazo55@hotmail.com) , para que se sirva certificar si el señor JUAN CARLOS OSORIO VACA, quién se identifica con la cédula de ciudadanía No. 16.104.725 de Pereira (Risaralda), prestó sus servicios para esa institución Educativa, tiempo de inicio y de terminación y se sirva enviar su historial laboral.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**Código Civil:** Artículos 1.849, 1.851, 1.502, 1.740,1.741, 2.512, 2.513, 2.535 (Modificado por la Ley 791/2.002) y demás normas concordantes.

**Código General del Proceso:** Artículos 17,18, 29, 82, 91,94,95,96, 100,101,102



### NOTIFICACIONES:

Las de este profesional del derecho en la Carrera 3 No. 6-83 oficina 301 del Edificio La Merced en Santiago de Cali, celular 3226107852, correo electrónico: [alejandroarenasa@gmail.com](mailto:alejandroarenasa@gmail.com)

Las de mí poderdante en la Carrera 32 No. 25-59 de Palmira (Valle), celular 321 5131715, correo electrónico: [william2559@hotmail.com](mailto:william2559@hotmail.com)

El demandante en la calle 239 (sic) No. 27-40 de Palmira

Su apoderado en la Calle 29 No. 27-40 Oficina 602 de Palmira, correo electrónico: [jhtrujillo54@hotmail.com](mailto:jhtrujillo54@hotmail.com), celular 3155758819

Estoy enviando esta contestación y las excepciones previas propuestas simultáneamente al correo electrónico suministrado por el apoderado de la parte demandada y a mí mandante.

Del señor Juez,

Atentamente,



**ALEJANDRO ARENAS ARCILA**

**C.C. No. 16.266.574 de Palmira (Valle)**

**T.P. No. 66.822 del C. S. de la J.**



**ALEJANDRO ARENAS ARCILA**  
**ABOGADO**  
**AFILIADO AL COLEGIO DE ABOGADOS SUR OCCIDENTE**  
**"COASUR"**

**Doctor:**  
**ANDERES FERNANDO DIAZ GUTIERREZ**  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**  
**PRADERA-VALLE DEL CAUCA**

**REF: NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**  
**DTE: JUAN CARLOS OSORIO VACCA**  
**DDO: WILLIAN MOSQUERA**  
**RADICADO:76-563-40-89-01-2019-00426-00**

**WILLIAN MOSQUERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.255.706 de Palmira (Valle), con domicilio y residencia en la carrera 32 No. 25-59 Palmira (Valle), correo electrónico: [william2559@hotmail.com](mailto:william2559@hotmail.com), celular 3215131715, me dirijo comedida y respetuosamente a usted para manifestarle que confiero poder especial, amplio y suficiente al profesional del derecho **ALEJANDRO ARENAS ARCILA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.266.574 de Palmira (Valle), con tarjeta profesional No. 66.822 del C. S. de la J., con domicilio profesional en Cali, carrera 3 No. 6-83 Oficina 301 Edificio La Merced, celular 3226107852, correo electrónico: [alejandroarenasa@gmail.com](mailto:alejandroarenasa@gmail.com), para que asuma mi representación y la defensa de mis derechos dentro de la demanda de Nulidad de Contrato de Compraventa, formulada por medio de apoderado judicial por el señor **JUAN CARLOS OSORIO VACCA**.-

Faculto a mí apoderado para conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir, proponer excepciones previas y de mérito, y demás que autoriza el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase reconocer personería a mi apoderado conforme a los términos y para los fines del memorial poder conferido.


Del señor Juez.

Atentamente,

  
**WILLIAN MOSQUERA**

**C.C. No. 16.255.706 de Palmira (Valle)**

Acepto:

  
**ALEJANDRO ARENAS ARCILA**  
**C.C. No. 16.266.574 de Palmira (Valle)**  
**T.P. No. 66.822 del C. S. de la J.g**



**CELMIRA DUQUE SOLANO**  
**Perito Contadora y Avaluadora**  
**Calle 67 Norte No. 2 A 50, Apto. 903, Torre C**  
**Unidad Residencial Portal del Rio, Cel. 3155715173**  
**RAA: Aval-38940362**

Señor

**WILLIAM MOSQUERA**

La Ciudad

REF. : Avalúo Comercial de un Inmueble Urbano (Casa de habitación y Parqueadero)  
Ubicada en la Carrera 3 Nos.5-64, 5-68 y 5-78, Barrio la Bodega, Mcipio Pradera

---

**CELMIRA DUQUE SOLANO**, mayor y vecina de Cali, identificada con cedula de ciudadanía No. 38.940.362 de Cali, obrando como **PERITO AVALUADOR**, me permito presentar a Usted el avalúo comercial requerido, en los términos solicitados, así:

**1.- OBJETO DEL AVALÚO:**

Estimar el valor comercial real en el mercado, de un inmueble Urbano ubicado en el Municipio de Pradera (Valle).

Por **Valor De Mercado** se entiende el valor más alto que la propiedad produciría de Ser puesta en venta en un mercado abierto sin que medien fuerzas mayores que influyeran en ambas partes, una para comprar y la otra para vender obligatoriamente.

**2.- CRITERIOS DEL AVALÚO:**

Para determinar el valor real del inmueble inspeccionado, se tuvieron en cuenta factores Que lo afectan directamente, tales como:

1. Ubicación del inmueble en sector residencial o popular, Urbano o Rural
2. Factor de comerciabilidad, valor actual de la inversión existente determinada en el inmueble.
3. Posibilidades de valorización en el sector y rentabilidad dada
4. Oferta y Demanda
5. Estado general del inmueble
6. Uso del inmueble (Residencial, comercial, etc.)
7. Vida Física, técnica y económica.
8. Depreciación o desgaste del inmueble



9. Vía de Acceso y estado actual
10. Favorabilidad del entorno
11. Proyección o destinación posible.

Avaluar comercialmente en la actualidad un bien inmueble Urbano dentro de un Mcipio en condiciones normales del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los siguientes factores:

**UBICACIÓN** : Carrera 3 Nos.5-64 y 5-68 Barrio La Bodega  
Municipio de Pradera- Valle del Cauca.

**CLASE DE BIEN** : Un terreno amplio sobre el cual se encuentra construido  
Una Casa de habitación y un local comercial  
Acondicionado como parqueadero público.

**TOPOGRAFÍA DEL LOTE:** Plana

**DESTINO** : Vivienda y local comercial-Parqueadero Publico

**UBICACIÓN TERRITORIAL:** Urbano (dentro del Mcipio de Pradera)

**ÁREA PRIVADA:**

**ÁREA TOTAL:** 2.601.71 M<sup>2</sup>

**AREA CONSTRUIDA:**

**Casa de habitación** (10.30 frente x 14 de fondo) = 144.20 M<sup>2</sup>

**Ramada – Parqueadero** (6 mts. Frente x 34.80 fondo) = 208.80 M<sup>2</sup>

**Tapia-Parqueadero, Mano izq. Entrando** (12 mts. largo x 2 mts. Altura) =24 M<sup>2</sup>

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 378-103030, de la Oficina de Registro  
De Instrumentos Públicos de Palmira

**ESTRATO:** Dos (2)

**CLIMA:** Fresco

**POSIBILIDAD ADECUACION:** Por encontrarse dentro del  
Perímetro urbano de Pradera, son amplias.

**CULTIVOS:** No hay

**LINDEROS:**

**NORTE:** Con Inmuebles Nos. 3-103 y 3-129 de la Calle 5 y 3-72 de la Calle 6

**SUR :** Con la Carrera 3 Vía Publica Vehicular

**ORIENTE:** Con Inmuebles Nos.5-52, 5-56 y 5-72 de la Cra. 3, y los inmuebles 3-45,  
3-71, 3-75, 3-79, 3-85, 3-93 y 3-103 de la Calle 5

**OCCIDENTE:** Con Inmuebles Nos.5-84 y 5-98 de la Cra. 3, y los inmuebles 3-36, 3-42,  
3-52 y 3-72 de la Calle 6.

**SERVICIOS:**



ACUEDUCTO	Si	ALCANTARILLADO	Si
ENERGÍA	Si	GAS DOMICILIARIO:	Si
FUENTES DE AGUA	Permanentes por acueducto		
VÍAS DE ACCESO	buenas, todas pavimentadas		

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

**FRENTE O FACHADA DEL PREDIO**



Se trata de un inmueble de economía mixta, tiene una casa de habitación de un solo piso y un Parqueadero, como Local Comercial los cuales constan de:

**CASA DE HABITACIÓN:** identificada con el No. 5-64, se ingresa por una puerta en estructura metálica y a su lado izquierdo una ventana en estructura metálica, se trata de una construcción de un solo piso levantadas sus paredes en adobe, a mano derecha entrando la pared es de ladrillo pero pertenece al vecino, pisos en parte en baldosa común y parte en cemento pulido, cielo raso en ikopor sobre estructura en madera, techo cubierta en teja de barro sobre estructura en madera y parte pequeña en tejas de zinc.

En su interior consta de 2 alcobas, cocina, baño y lavadero en muy regular estado toda esta construcción.



**ENTRADA O ACCESO PRINCIPAL A LA CASA**



**INTERIOR VIVIENDA ADOBE**





Por otra puerta metálica identificada con el No. 5-68, se accede a otra construcción en similar circunstancia, se trata de 2 habitaciones, que se comunican con la anterior por una puerta interior en estos momentos sellada, sus paredes en adobe, cielo raso esterilla con adobe uno de los cuartos y el otro ikopor sobre estructura de madera, sus pisos en baldosa común

ESTADO GENERAL: Regular, deshabitada, la casa de habitación en general tiene levantadas sus paredes en adobe, sus pisos en baldosa común y cielo raso ikopor sobre estructura en madera una parte y una habitación esterilla con adobe, techo cubierta en tejas de barro sobre estructura en madera.

### PARQUEADERO:

#### VISTA PREVIA ENTRADA PRINCIPAL AL PARQUEADERO



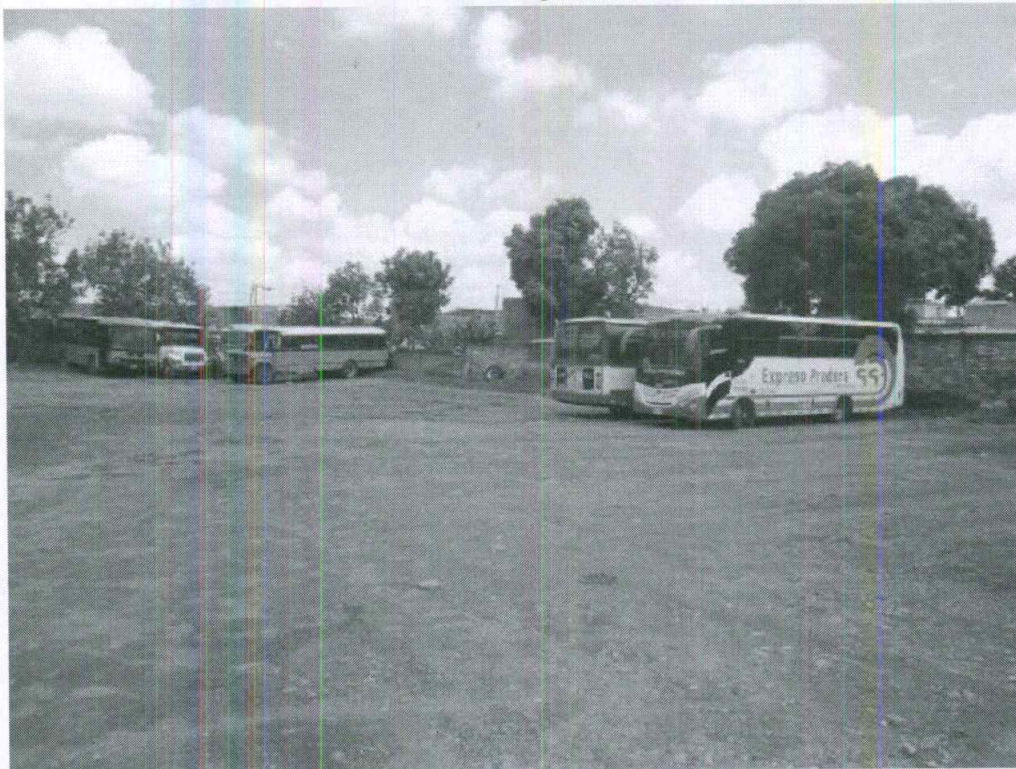
Sin nomenclatura visible, se accede a este por un portón de 2 naveas en lamina de hierro con tubo de 2 pulgadas como marco, se trata de un lote de terreno amplio, de forma irregular, sin pisos ni cubierta, sus tapias son común con los vecinos, a mano izquierda entrando (Lindero Occidental) encontramos una construcción de una tapia en ladrillo común y cemento de 12 metros de largo por 2 metros de altura y una RAMADA construida con techo de zinc sostenido por estructura en guadua y piso en concreto de 6 metros de frente por 34.80 de fondo, el resto del piso es en tierra y sin cubierta alguna.



VISTA PREVIA LADO LATERAL IZQUIERDO, RAMADA



INTERIOR PARQUEADERO





**EXPECTATIVAS DE VALORACIÓN:**

Este predio se encuentra ubicado en un sector muy central, muy cerca de la Universidad Mayagüez, Escuela Benjamín Valencia, Estadio Salustio Reyes Caicedo de Pradera, al Hotel Ámsterdam y a varias cuadras del Parque Principal.

Entre los barrios vecinos se encuentran Alto del Castillo, la Trinidad y el Cairo.

Las vías de acceso son pavimentadas, entre ellas están: Carrera 3 entre Calles 5 y 6, Calles 7 y 8. Tiene buena arborización y alumbrado público, servicios de transporte intermunicipal.

**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE:**

Se aportan varias Fotografías.

**AVALUO:**

Basándome en todo lo anterior y luego de consultar el banco de datos por la suscrita Avaluadora a través de investigaciones realizadas en inmobiliarias, y en la Lonja de Propiedad Raíz del Valle del Cauca, transacciones de inmuebles observadas recientemente, y realizado de conformidad a lo reglamentado por la norma Art. 444 del Código General del Proceso que señala "Que tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del Avalúo Catastral **\$110.933.000**, incrementado en un 50%, (**\$55.466.500**), lo que es igual a **\$166.399.500**, pero si el inmueble se encuentra en muy buenas condiciones, su estado hace que el valor comercial se incremente, en este caso el predio es bastante amplio, de economía mixta, se está utilizando como PARQUEADERO, lo que significa que es más comercial que vivienda, aunque su estado de presentación y conservación es regular, por lo tanto su valor comercial se incrementa teniendo muy en cuenta su ubicación, utilización, extensión, explotación y por supuesto el estudio del mercado de oferta y demanda en el sector.

Basándome en todo lo anterior y luego de consultar el banco de datos, y a través de investigaciones realizadas en inmobiliarias, rueda de avalúos, practicadas y averiguadas en La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, transacciones de inmuebles observadas recientemente en Bienes Raíces, Mitula, Properatti, Metro Cuadrado, OLX, etc., aplicando un estudio de mercado de oferta y demanda en el sector, se utiliza a continuación el *Método de Comparación o de Mercado*:

**MÉTODO UTILIZADO:*****Método de Comparación o de Mercado:***

*Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del*



*Objeto de avalúo.*

*Se requiere relacionar las ofertas comparables de bienes semejantes UBICADOS en el plano del sector donde se ubica o localiza el inmueble. E igualmente se debe hacer un análisis de los datos de mercado donde se explique cómo se determinó el valor para el predio objeto de avalúo a partir de ellos.*

*Con base en lo anterior, tenemos:*

**PROPERATTI.COM**

1.- Vendo predio en Pradera \$175.000.000, 239.4 M<sup>2</sup>, cubiertos, Vivienda con 4 habitaciones, 3 baños, cocina, sala comedor, y dos (2) LOCALES comerciales.

Carrera 7 No. 6-18. Contactar 3147763734.

Valor = \$175.000.000, Área = 239.4 M<sup>2</sup>, entonces tenemos:  $\frac{175.000.000}{239.4} =$   
\$730.994.15 / M<sup>2</sup>

**MTULA.COM**

2.- Venta lote y casa en vereda potrerito, Pradera- Valle, con un área de 490 M<sup>2</sup>, valor \$130.000.000, Código Referencia: 226436.

Valor = \$130.000.000, Área 490 M<sup>2</sup>, entonces tenemos que:  $\frac{130.000.000}{490} =$   
\$265.306.12 / M<sup>2</sup>

**INVESTIGACIONES EN CAMPO:**

3.- Vendo LOTES, con servicios, Urbanización Bosques de la Pradera, Calle 3 con Cra. 15. Barrio Central

Medidas = 6 metros de frente por 14 mts. De fondo= 84 M<sup>2</sup>, valor \$30.000.000,

Contactar a Nelson García Velasco, Celular 3216156530.

Valor = \$30.000.000, Área = 84 M<sup>2</sup>, entonces tenemos que:  $\frac{30.000.000}{84} =$   
\$357.142,85 / M<sup>2</sup>

4.- Vendo o alquilo Bodega, Alfonso Rivera 3124076825, Calle 5 No. 7-47, La Misericordia.

Medida= 14.5 x 14.5 = 210.25, Bodega Comercial venta en \$155.000.000

Valor = \$155.000.000, Área = 210.25 M<sup>2</sup>, entonces tenemos:  $\frac{155.000.000}{210.25} =$   
\$737.217,59 / M<sup>2</sup>

*Tomando como base estos valores, los sumamos, para un total de \$2.090.660.71, lo cual dividimos por 4= 522.665.17, este valor es el promedio ponderado que se encontró como valor del metro cuadrado en dicho sector, para inmuebles de economía mixta, construidos completamente y bien ubicados.*

*Teniendo en cuenta que el predio que se avalúa no se encuentra construido completamente, solo tiene una mejora en adobe y una ramada en el parqueadero que funciona como "oficina" o lugar*



donde se encuentra quien administra y cuida el parqueadero, de este valor solo se toma el 40%, que considero como valor del Metro cuadrado en este terreno no construido, en este caso dicho valor es de \$209.066.07, el cual multiplicamos por el área total del predio 2.601.71 y nos da como resultado = \$543.929.285, que viene a ser el valor total del lote de terreno, donde se encuentra ubicado el predio que se avalúa, al que le incorporamos el valor de las construcciones, así:

<b>Lote de Terreno</b> = .....	\$543.929.285
<b>Casa de Adobe</b> = .....	35.000.000
<b>Ramada Parqueadero</b> .....	15.000.000
<b>Tapia construida lado lateral izquierdo</b> . . .	<u>7.000.000</u>
<b>Total valor del inmueble avaluado =</b>	<b>\$ 600.929.285</b>

**NOTA:**

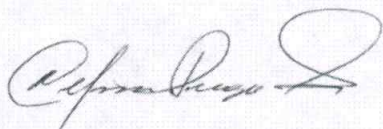
Dadas las regulares condiciones de presentación y conservación en que se encuentra este inmueble, su ubicación en un sector central y comercial de estrato 2, y la poca construcción que existe en el predio. la suscrita Perito de acuerdo a su real saber y entender sobre la materia, considera que el valor comercial de este inmueble es la suma de:

**AVALÚO: Son: SEISCIENTOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$600.929.285) M/CTE.**

Este valor fue consultado y aprobado por dos (2) colegas Peritos Avaluadores, estos son:  
 JAIME URIEL RENTERIA, Aval-14.947.439 y  
 LUIS ALFONSO LEDESMA CHAVEZ, Aval – 16.802.351

En los anteriores términos, presento a Usted, el avalúo solicitado, el cual consta de DIEZ (10) folios, 9 Escritos, 1 ANEXO en original y varias fotografías del inmueble avaluado.

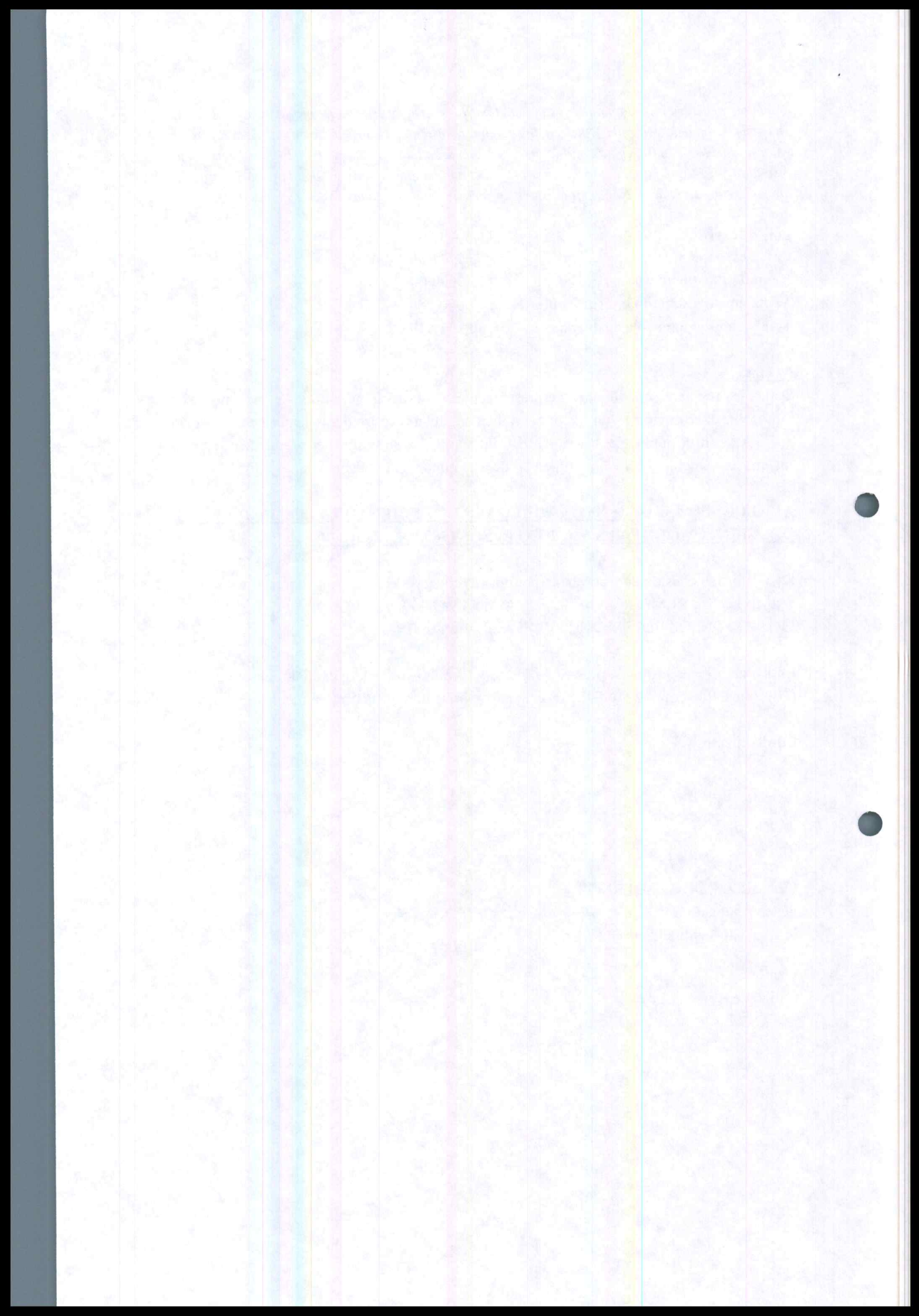
Cordialmente,



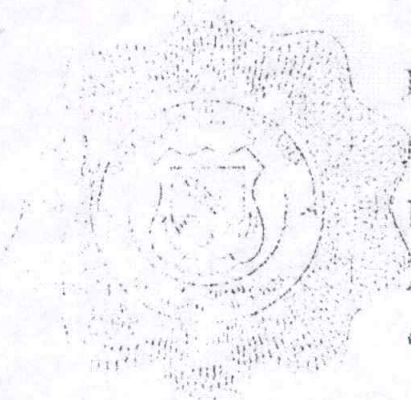
CELMIRA DUQUE SOLANO  
 Perito Avaluadora  
**RAA Aval-38940362**

Cali, 6 de Abril de 2.021









ESCRITURA PUBLICA NUMERO : UN MIL

-CINCO (1.005) . . . . .

FECHA. Septiembre 3 de 1.999

ACTO :HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA .

ACREEDOR : REY ALIRIO CAICEDO

RENGIFO

DEUDOR : JUAN CARLOS OSORIO VACA

MATRICULAS INMOBILIARIA NUMERO : 378 -0103030

En La Ciudad de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los Tres (3) . . . días del mes de Septiembre . de Mil Novecientos Noventa y Nueve (1.999), ante mí WILLIAM LOAIZA RUIZ .

Notario Cuarto ENCARGADO del Círculo de Palmira, compareció JUAN CARLOS OSORIO VACA , mayor (es) de edad , vecino (s) de Palmira.

Identificado (a) (s) con la (s) cédula( s )de ciudadanía números(s) 10.104.725

expedida en Pereira Risaralda y no de Palmira como lo indicaron en la

escritura de adquisición tal como lo demuestra con la respectiva copia la cual

se anexa a este instrumento para que forme parte de él , persona hábil para

contratar y obligarse de estado civil casado con sociedad conyugal vigente .

quien obra en nombre propio manifestó (aron) , : PRIMERO .- Que por

medio del presente instrumento público constituye (n) HIPOTECA ABIERTA

DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA en favor de REY ALIRIO

CAICEDO RENGIFO , con quien no tiene nexos familiares , sobre el

siguiente predio de exclusiva propiedad de él y sobre el cual ejerce (n) la

posesión real y material ; Un lote de terreno de forma irregular con la casa de

habitación que sobre él hay construida , ubicado en el Municipio de Pradera

Valle , en la carrera 3a calles 5a y 6a , número 5-54 distinguida en el catastro

Municipal con la ficha catastral número 01-00-010-0051 con un área de

2.601.71 metros cuadrados , predio aludado especialmente así NORTE.-

con predio del señor Adolfo León Escobar, Otoniel Peña, Daniel Álvarez,

Augusto Arcos y María Motalvo o Motalvo , SUR.- con la carrera 3a ,

ORIENTE.- con predio de Marcos Gutiérrez otros y en parte con el predio de

OCCIDENTE.- con el mismo Marco Gutiérrez y otras

ESTE PARA EL DERECHO DE HIPOTECA PARA EL USUARIO





adquirido por medio de la escritura pública número 996 de fecha 03 de Noviembre de 1998 otorgada en la Notaria Unica de Pradera Valle registrada al folio de matricula inmobiliaria número 378-0103030 de la Oficina de Instrumentos de Palmira .- No obstante de la mención de la cabida y linderos acabados de expresar , esta hipoteca abierta se hace como cuerpo cierto ..

**SEGUNDO.** Que el (la ) (los ) exponente (s) constituye (n) la presente hipoteca para garantizarle a su acreedor REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO el pago de toda cantidad de dinero que le deba (n) actualmente o llegue (n) a deberle en el futuro.- los créditos aquí garantizados pueden constar en documentos privados o públicos, o cualquiera clase de títulos valores como letras de cambio, pagarés, cheques, etc., ya sea que figure el (la) (los) hipotecante (s) como deudor (a) (es) principal, cedente, endosante, girador, fiador (a) (es) codeudor , etc., ya personalmente o con otra persona y otras firmas.- Esta hipoteca garantiza y garantizará a el acreedor las obligaciones de pagar en la forma y condiciones en que consten en los documentos o instrumentos correspondientes y se hará efectiva al cumplirse año contado a partir de la fecha del presente instrumento .- Es entendido que la presente garantía no se extingue por el hecho de ampliarse, renovarse, prorogarse o cambiarse los plazos y condiciones de las obligaciones por ella garantizadas, y le garantiza también a el acreedor el pago de cualquier saldo a su favor y a cargo del ( de la ) ( de los ) hipotecante (s), sea que dicho saldo provenga de capitales adeudados , intereses mensuales corrientes mensuales sobre saldo insolutos , con intereses moratorias a partir de la fecha del presente instrumento público que se cobrarán de conformidad con el artículo 834 del código del comercio, gastos, costos, costas, honorarios de abogado, sanciones por incumplimiento y cualesquiera otros conceptos. **TERCERO.-** Que la ( el ) (los, las) acreedor hará efectiva la responsabilidad personal de el (la) (los) hipotecante (s) y la presente garantía hipotecaria, con solo presentar el título o títulos insolutos que quieran hacer efectivos y copia de esta escritura. Es entendido que en caso de pérdida o destrucción de la copia de esta escritura con mérito ejecutivo para exigir el pago de las obligaciones que ella garantiza.





sustituta a la que se hubiera perdido o destruido , y para que en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira, reproduzcan el respectivo en la misma el registro dando cumplimiento así a las exigencias de artículo 81 de decreto 960 de

1.970 para la expedición de la nueva copia.- CUARTO.- Que En la presente hipoteca se incluyen todas las mejoras, anexidades y dependencias del inmueble hipotecado, sean ellas presente o futuras; las pensiones e indemnizaciones de que trata el artículo 2446 del código civil Colombiano y los inmuebles y accesorios reputados como inmuebles conforme a la ley. - QUINTO.- Que por el hecho del Otorgamiento de la presente escritura de hipoteca, la(el) ( las , los ) acreedor no queda obligado para con el (la .los ) hipotecante (s) a otorgarle (s) crédito alguno o por cantidad determinada, puesto que lo que se persigue con la presente hipoteca es garantizar los créditos que los acreedores le (s) hayan otorgado o que a su voluntad de los mismos, se le otorguen a el (la) los) hipotecante (s) en el futuro .- Que el (la) (los) hipotecante tendrán derecho a que la acreedora le (s) cancele la presente hipoteca en cualquier momento en que para con ellos estuviere a paz y salvo por todo concepto. SEXTO.- Que el inmueble dado en garantía hipotecaria está libre de todo tipo de gravámenes y /o limitaciones al dominio o posesión, de lo que responde (n) legalmente el (la) (los) hipotecante (s).- SEPTIMO - Que si el inmueble hipotecado fuere perseguido judicial o extrajudicialmente por terceros con fundamento o sin él , con cualquier acción penal o personal, con esta hipoteca , autoriza(n) a los acreedores, para recaudar-aún-por la vía judicial por capital o intereses insolutos, los créditos a cargo de el (la) (los) hipotecante (s) vencidos o por vencerse.- Del mismo modo podrán los acreedores exigir el pago de todo lo debido, judicial o extrajudicial si esta escritura no se registrase en el tiempo previsto por la ley.- Que se fija como domicilio contractual para cualquier evento judicial o extrajudicial y el cumplimiento de este contrato y su accesorios , la Ciudad de Palmira , OCTAVO.- Que el (la ) (los) hipotecante (s) puede (n) BEM sus obligaciones de deber en cualquier tiempo antes de vencer el plazo pactado

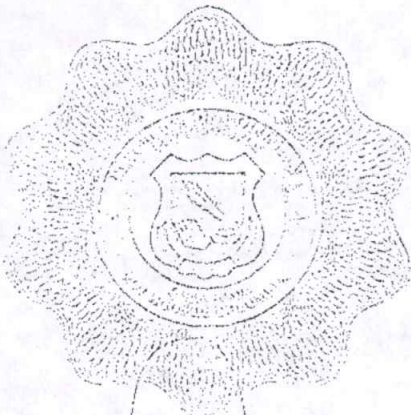
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO





para ello previo el pago de dos mensualidades como pago de destrate . . -  
NOVENO.- Que también son de cargo de el (la) (los ) hipotecante (s) los gastos de esta escritura con una copia registrada para el acreedor y los de la cancelación en su oportunidad.- Que acepta (n) el endoso, cesión o traspaso de esta hipoteca y los instrumentos que ella garantiza hicieren el acreedor, e igualmente renuncia (n) expresamente a la notificación de dicho acto, aunque se hiciere por simple nota de cesión puesta al pié de la primera copia con mérito ejecutivo.- DECIMO.- Que no obstante ser esta hipoteca SIN LIMITE DE CUANTIA, UNICAMENTE PARA EFECTOS DE GASTOS NOTARIALES, BOLETA FISCAL Y NOTACIÓN EN REGISTRO, SE LE FIJA UN VALOR DE HASTA DE CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$5.500.000) moneda corriente DECIMO PRIMERO.- Que esta hipoteca estará vigente siempre y cuando exista algún crédito insoluto a favor del acreedor y a cargo de el (la) (los) hipotecante (s), representado en un título valor y mientras no sea cancelado mediante escritura pública por los acreedores o a quien legalmente los represente. Presente el acreedor REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO , varón mayor de edad , vecino de Palmira , identificado con la cédula de ciudadanía número 16.250.776 expedida en Palmira Valle , de estado casado con sociedad conyugal vigente y manifestó : Que acepta y aprueba la presente escritura de hipoteca y todas las manifestaciones hechas en su favor por el (la) (los) hipotecante (s).- Leída la presente escritura a los comparecientes y advertidos de la formalidad del registro la aprobaron y firmaron junto conmigo el suscrito notario que de todo lo expuesto doy fe .- La ley 258 de 1996 no cobija esta negociación .- Presentaron el paz y salvo municipal número 14213 fecha Agosto 30 de 1999 , válido a Diciembre 31 de 1999, predio número 01-00-0010-0051 avaluado todo el predio en la suma de \$ 34.804.000 , paz y salvo de Valorización Departamental número 005078 de fecha 01 Agosto 30 1999 valido per 30 días Derechos \$24.095 Iva \$5967 decreto 1681 de 1996.  
Original elaborado en las hojas de papel notarial números AA 14263630 AA





LOS COMPARECIENTES

JUAN CARLOS OSORIO VACA

REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO

EL NOTARIO CUARTO  
WILLIAM LOAIZA RUIZ

WILLIAM LOAIZA RUIZ  
NOTARIO CUARTO PALMIRA - VALLE  
ESCRITURACION  
Luz Marina Zaldúa  
Walter Gonzalez G.

Es PRIMERA copia tomada de su  
original en TRES (3) hojas útiles con  
destino a REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO

PRESTA MERITO EJECUTIVO

Que se expide hoy 03 DE SEPTIEMBRE DEL /99

WILLIAM LOAIZA RUIZ  
NOTARIO CUARTO





CERTIFICA

QUE OSORIO VACCA JUAN CARLOS  
OBRA No. PRADERA (NO GRAVADO)  
RESOLUCION No. DE  
PREDIO No. 01-00-0010-0051

ESTA A PAZ Y SALVO CON ESTE ESTABLECIMIENTO PUBLICO  
SOLICITUD 04332

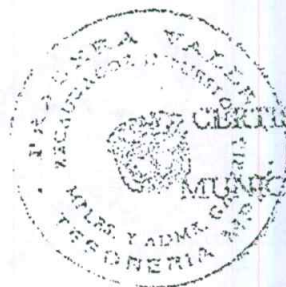
OBSERVACIONES  
FECHA CALI, 01 DE SEPTIEMBRE DE 1999 VALIDO HASTA 30 DIAS

*[Signature]*  
TESORERO

*[Signature]*  
Vo. Bo. CARTERA

Carrera 6a. No. 7 - 67 - Calle 8a. No. 5 - 70 - Fax 881 12 68 - Teléfonos: 885 0640 - 885 0641 - 8850644 - Gerencia: 881 2757

PAZ Y SALVO MUNICIPAL  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
SECRETARIA DE HACIENDA



CERTIFICADO N° 4215 VALIDO HASTA DE 0 31 1.999  
MUNICIPIO DE PRADERA VALLE FECHA AGOSTO 30 1.999

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL  
CERTIFICA

Que OSORIO VACCA JUAN CARLOS C.C.  
Está a Paz y Salvo con el tesoro de éste Municipio por concepto de impuesto Predial  
Unificado.

Predio # 01-00-0010-0051

Avance \$ 99/34.304.000

Hectáreas Mts<sup>2</sup> 2.768 Mts<sup>2</sup> Construidos 117

*[Signature]*  
EL TESORERO MUNICIPAL



# FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 08 de Septiembre de 1999 a las 09:02:39 a.m  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última pagina

Con el turno 99-12231 se calificaron las siguientes matriculas:  
103030

CIRCULO DE REGISTRO: 378 PALMIRA      **Nro Matricula: 103030**  
MUNICIPIO: PRADERA      DEPARTAMENTO: VALLE      TIPO PREDIO: URBANO      NRO.CATASTRO:

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) CARRERA 3 #5-64 CALLES 5. Y 6.

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 06-09-99 Radicacion: 99-12231

ESCRITURA 1.005 del: 03-09-99 NOTARIA CUARTA de PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario )**

DE: OSORIO VACA JUAN CARLOS

10104725 X

A: CAICEDO RENGIFO REY ALIRIO

16250776

=====



CERTIFICADO # 31

LA SUSCRITA NOTARIA CUARTA DEL CIRCULONDE PALMIRA, HACE  
CONSTAR QUE MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA # 260 DE FECHA  
17 DE FEBRERO DE 2005 DE ESTA NOTARIA COMPARECIO.

En la ciudad de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de  
Colombia a los Diecisiete (17) - - - - - días del mes de Febrero  
del año dos mil Cinco (2005) al despacho de la Notaría Cuarta de  
Palmira, del cual es titular la doctora **LUZ ELENA HURTADO  
AGUDELO**, Comparecio: **REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO**, mayor  
de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.250.776 de  
Palmira, persona hábil para contratar y obligarse y manifestó.-  
**PRIMERO.-** Que por medio de la **Escritura pública número 1005  
del 03 de Septiembre de 1999** otorgada en la **Notaría Cuarta de  
Palmira**, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria  
número **378-103030** de la Oficina de Registro de Palmira, **JUAN  
CARLOS OSORIO VACA**, constituyó hipoteca abierta de **PRIMER  
GRADO** a favor de **REY ALIRIO CAICEDO RENGIFO** por la suma de  
**CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA  
CORRIENTE (\$5.500.000,00)**, sobre el predio, ubicado en la carrera  
3 número 5-64 de Pradera. **SEGUNDO.-** Que obrando en su condición  
de ACREEDOR, **CANCELA**, como en efecto lo hace **EL GRAVAMEN  
HIPOTECARIO**, declarando **LIBRE** del mismo el inmueble afecto a  
dicha obligación, por el referido concepto. Leída la presente escritura a  
la compareciente y advertida de la formalidad del registro, la acepta,  
aprueba y firma junto conmigo la Notaria que de lo expuesto doy fe.

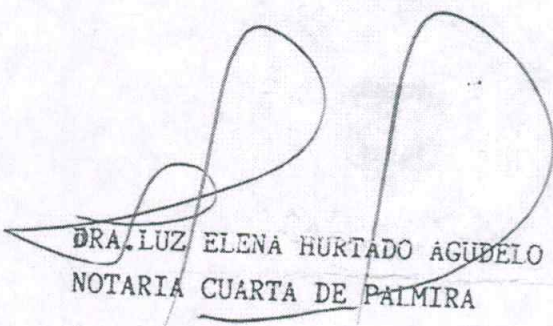
costo \$29500



Derechos \$25.155,00 Iva \$5.554,00 Fondo \$2.925. Super \$2.925.

Decreto 1681 de 1.996. Original elaborado en hoja de papel notarial  
números AA20135397.

EL PRESENTE CERTIFICADO DE CANCELACION SE EXPIDE PARA LA OFICINA  
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA EL DIA 17 DE  
FEBRERO DE 2005



DRA. LUZ ELENA HURTADO AGUDELO  
NOTARIA CUARTA DE PALMIRA



## FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 15 de Enero de 2007 a las 09:42:53 a.m  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2007-551 se calificaron las siguientes matriculas:  
103030

### Nro Matricula: 103030

CIRCULO DE REGISTRO: 378 PALMIRA No. Catastro: 01.00.0010.0051.000  
MUNICIPIO: PRADERA DEPARTAMENTO: VALLE TIPO PREDIO: URBANO

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 3 #5-64 CALLES 5. Y 6.

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 12-01-2007 Radicacion: 2007-551

Documento: ESCRITURA 260 del: 17-02-2005 NOTARIA CUARTA de PALMIRA VALOR ACTO: \$ 5,500,000.00

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

Se cancela la anotacion: No. 4

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

DE: CAICEDO RENGIFO REY ALIRIO 16250776

A: OSORIO VACA JUAN CARLOS

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador

Fecha: El registrador  
Dia Mes Año Firma

*Sofia*

ABOGADO1,304

15/01/2007

*Maria Caicedo Rengifo*

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



de. 2°  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA(V) REPARTO

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE : REY ALIRIO CAICEDO  
DEMANDADO : JUAN CARLOS OSORIO VACA

BIBIANA LOPEZ GRANADOS, mayor de edad, vecina y residente en Palmira(V), identificada con la cedula de ciudadanía #31.170.163, expedida en Palmira, abogada titulada con tarjeta profesional #61.300 del C.S.J., obrando en ejercicio del poder conferido por el Señor REY ALIRIO CAICEDO, ante Usted, con el fin de fundamentar demanda EJECUTIVA CON TITULO HIPOTECARIO, contra la persona de la referencia, le espongo los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: Mediante Escritura Publica #1.005 del 3 de Septiembre de 1.999 de la Notaria Cuarta de la Palmira(V), el Señor JUAN CARLOS OSORIO VACA, se constituyo deudor de mi poderdante, la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS PESOS M/TE (\$5.500.000,00), que aquel recibira de mutuo con interes y plazo de Un(1) año, contados desde el 3 de Septiembre de 1.999.

SEGUNDO: El Señor JUAN CARLOS OSORIO VACA, se obligo a pagar sobre la suma debida, por mensualidades anticipadas, el interes del Tres porciento(3%) mensual, reconociendo interes de mora del Tres punto Cinco porciento (3.5%).

TERCERO: El demandado hizo abono o pagos parciales por UN MILLON DE PESOS MC/TE (\$1.000.000,00) quedando un saldo insoluto de CUATRO MILLONES DE PESOS MC/TE (\$4.500.000,00) incurriendo en mora en el pago desde el 3 de Septiembre del 2.000

CUARTO: Para garantizar el incumplimiento de sus obligaciones, ademas de su responsabilidad personal, el Señor JUAN CARLOS OSORIO VACA, gravo a favor de mi poderdante, con hipoteca abierta de Primer Grado sin limite de cuantia, Un lote de terreno de forma irregular con la casa de habitación que sobre el hay construida, ubicado en el Municipio de Pradera(V), en la carrera 3a calles 5a y 6a, numero 5-54 distinguida en el catastro Municipal con ficha catastral numero 01-00-010-0051 con un área de 2.601.74 metros cuadrados, predio alinderado especialmente así: NORTE con predio del Señor Adolfo León Escobar, Otoniel Peña, Daniel Narvaez, Augusto Arcos y Maria Motalvo o Motalvo, SUR. Con la carrera 3a ORIENTE. Con predio de Marcos Gutierrez otros y en parte con la calle 5a y OCCIDENTE. Con el mismo Marco Gutierrez y otras. Este predio fue adquirido por medio de la escritura pública #996 de fecha 03 de Noviembre de 1.998 otorgada en la Notaria Unica de Pradera Valle registrada al folio de matricula inmobiliaria # 378-0103030 de la Oficina de Instrumentos de Palmira.

QUINTO: El Señor JUAN CARLOS OSORIO VACA, es actual propietario inscrito y poseedor material del inmueble a favor de mi poderdante.

SEXTO: En el documento en referencia el demandado renuncio a todos los requisitos de ley.

SEPTIMO: En el documento en referencia se compromete a pagar todos los costos y costas de la cobranza, incluyendo un veinte porciento(20%) del total a recaudar, como honorarios del abogado a quien el acreedor encargue el cobro.

OCTAVO: El Señor REY ALIRIO CAICEDO, me ha conferido poder para ejercer su derecho real. Con base en los hechos anteriores, a Usted comedidamente, formulo las siguientes:

PRETENSIONES

1-Se sirva ordenar por sentencia la venta en pública subasta del inmueble descrito anteriormente, para que con el producto de la venta de dicho inmueble se pague a mi poderdante las siguientes sumas de dinero:

A. Por la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE (\$4.500.000,00), por concepto de la obligación por capital contenida en la Escritura Publica #1.005 del 3 de Septiembre de 1.999, otorgada por la Notaria cuarta del circulo Palmira.

B. Por la suma de que resultare por concepto de intereses de mora sobre el capital de acuerdo con las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional o de cualquier otra causa convencional o legal, se cancelaran intereses moratorios al maximo legal autorizado anual sobre el capital, para la presente obligación dicha tasa se calcula de acuerdo con la resolución 0388 del 31 de marzo del 1999, expedida por la Superintendencia Bancaria, es del 33.57% entonces los intereses por mora son 50.35 % anual y mensual a la tasa del 41.19% y se causaron a partir del 3 de Septiembre del 2.000.

C. Por las costas y gastos del presente proceso, dentro de las cuales se deben calcular las agencias en derecho.



2. Simultaneamente con el mandamiento ejecutivo decretese el embargo y posterior secuestro del bien inmueble hipotecario, con folio de matricula inmobiliaria #378-0103030 de la Oficina de Instrumentos Publicos de Palmira, debidamente descrito en el hecho Cuarto de esta demanda, que garantiza la obligación, igualmente solicito se me entregue el oficio y el correspondiente Despacho Comisorio para el juzgado Civil Municipal de Pradera, para la diligencia y secuestro.

3. Decretese en su oportunidad procesal prevista en el numeral 6 del articulo 555 del C.P.C., mediante sentencia, la venta en publica subasta del inmueble previo avalúo, para con su producto se pague en primer termino al demandante como acreedor hipotecario de mejor derecho, las sumas de dinero descritas anteriormente, en el evento de quedar desierta la primera y segunda licitación solicito la adjudicación del inmueble hipotecario a favor de mi poderdante.

#### PRUEBAS Y ANEXOS

Para que sean tenidas como por parte de mi representante solicito se decrete las siguientes DOCUMENTALES:

1. Poder a mi conferido por el Señor REY ALIRIO CAICEDO
2. Primer copia de la Escritura # 1.005 del 3 de Septiembre de 1.999 de la Notaria cuarta del circulo de Palmira, que presta merito ejecutivo.
3. Copia de esta demanda con sus anexos para el traslado del demando y copia simple para el archivo del juzgado.
4. Certificado de Tradición con Maticula inmobiliaria # 378-0103030, oficina de Instrumentos Palmira

#### CUANTIA Y COMPETENCIA

Para efectos legales estimo la cuantia en una suma superior a CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE (\$4.500.000,00), además por el lugar elegido para el cumplimiento de la obligación es Usted, competente Señor juez.

#### DERECHO

Son fundamento de derecho los siguientes articulos: 2432, 2434, 2440, 2452, siguientes y concordantes del Código Civil, articulos 76,77,84,252,488, 554, 555, 557, siguientes y concordantes del Código del Procedimientos Civil.

#### PROCEDIMIENTO

A la presente demanda se le debe imprimir el trámite del Proceso Hipotecario, previsto en el titulo XXVII, Capitulo VII, articulo 554 y subsiguiente del Código de procedimiento Civil.

#### NOTIFICACIONES

Las personas las oire y recibire en la secretaria de su despacho, o en mi oficina de abogada profesional, ubicada en la carrera 28 #31-68, oficina 210, Centro Comercial la 28 de Palmira(V).


El demandante REY ALIRIO CAICEDO, en la calle 36 # 1-10 la ciudad de Palmira(V)

Demandados JUAN CARLOS OSOKIO VACA, en el Instituto Tecnico comercial Antonio Lizaraz en la calle 54 C42-12 de Palmira(V).

Sirvase comisionar simultaneamente y en el mismo despacho comisorio parta la diligencia de secuestro al juez civil municipal de pradera, para que tambien efectue la diligencia de notificación, fundamento mi petición principio de economia procesal menos trabajo para el juzgado al realizar un solo despacho, la celeridad del proceso y en los articulos 31 y 37 ord. 1o del Código de Procedimiento Civil.

RENUNCIO A NOTIFICACIÓN Y TERMINO DE EJECUTORIA DE AUTO FAVORABLE.

Del Señor juez, Atentamente,

  
BIBIANA LOPEZ GRANADOS  
C.C. # 31.170.163 DE PALMARA  
T.P. # 61.300 DEL C.S.J.



**AUTENTICACION**

Ante el Juez del Juzgado 6º Civil Municipal de

Palmira, Valle compareció el Señor(a) Dña

Belem Lopez Granada  
con C. de C No 31170 18 de febrero

07.90 y manifestó que la firma impresa  
en este escrito es la que utiliza en sus actos  
públicos privados y por tanto es auténtica.

Palmira, Valle, **14 MAR 2001**

EL COMPARECIENTE, R. B. Lopez

Huella Digital  
Juez, M. E. C. C. C. P.



REPARTO

JUZGADO 6º CIVIL MUNICIPAL

Palmira, **20 MAR 2001**

Repartido a: Señor Juez 2º Civil Mpal

Cuadernos con        folios C/U

Documentos

El Juez, M. E. C. C. C. P.





F. 100.  
PARTIDA.2001-100  
L.R.25.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA VALLE

~~Oficio No. 414~~

Palmira, mayo 30 del 2.001.

Señor

~~INSPECTOR DE COMISIONES CIVILES Y DE POLICIA (R)~~  
Palmira Valle.

REF:

PROC: EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO.  
DTE: REY ALIRIO CAICEDO.  
DDO: JUAN CARLOS OSORIO VACA.

Por medio del presente me permito informarle a usted, que este Despacho por auto Calenda Mayo 25 del 2.001, declaró terminado el proceso de la referencia por convenio entre las partes , ordenó levantar las medidas cautelares y ~~archivo del~~ expediente.

Como consecuencia de lo anterior, devuelvase en el estado en que se encuentre nuestro despacho comisorio Nro. 054 de fecha abril 17 del 2.001 a este Juzgado.

Atentamente,

  
COLONIA  
RAFAEL COLONIA GUZMAN.  
SECRETARIO

F.V.