

**Radicado: 41001310300420220034300 -Demandantes: GENTIL EDUARDO DIAZ SILVA Y PATRICIA EUGENIA PUENTES**

Ruben Dario Aroca Sanchez <ruben21.rdas@gmail.com>

Mié 6/03/2024 3:33 PM

Para:Juzgado 04 Civil Circuito - Huila - Neiva <ccto04nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>;juanca9594@gmail.com <juanca9594@gmail.com>

Escrito de contestacion demanda de pertenencia

Gentil.pdf

**Doctor.**

**EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA.**

**JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA HUILA.**

**E. S. D.**

**Ref.:** Proceso Declarativo de Pertenencia.

**Demandantes:** GENTIL EDUARDO DIAZ SILVA Y PATRICIA EUGENIA PUENTES

**Demandados:** FIDUCIARIA DE OCCIDENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE

**Radicado:** 41001310300420220034300.

**Asunto:** Escrito de contestación de demanda.

Respetuoso saludo;

**RUBÉN DARÍO AROCA SÁNCHEZ**, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 215.576 del C.S.J, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.729.502 expedida en la ciudad de Neiva, con domicilio en la misma ciudad, actuando en mi condición de apoderado especial de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO 2-1-430 CONSTRUCTORA VARGAS CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA**, dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa, dentro del término y oportunidad procedo a contestar el escrito de demanda conforme escrito anexo al presente correo.

Atentamente,

**RUBÉN DARÍO AROCA SÁNCHEZ**

**C.C. 7.729.502 de Neiva (H)**

**T.P. 215.576 del C.S.J.**



Remitente notificado con  
[Mailtrack](#)



**Doctor.**

**EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA.**

**JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA HUILA.**

**E. S. D.**

**Ref.:** Proceso Declarativo de Pertenencia.

**Demandantes:** GENTIL EDUARDO DIAZ SILVA Y PATRICIA EUGENIA PUENTES

**Demandados:** FIDUCIARIA DE OCCIDENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE

**Radicado:** 41001310300420220034300.

**Asunto:** Escrito de contestación de demanda.

Respetuoso saludo;

**RUBÉN DARÍO AROCA SÁNCHEZ**, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 215.576 del C.S.J, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.729.502 expedida en la ciudad de Neiva, con domicilio en la misma ciudad, actuando en mi condición de apoderado especial de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., vocera y administradora del FIDECOMISO 2-1-430 CONSTRUCTORA VARGAS CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA**, dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa, dentro del término y oportunidad procedo a contestar el escrito de demanda en los siguientes términos:

#### **FRENTE A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS.**

**Frente a la Primera:** Esta defensa no se opone su señoría a la prosperidad de la pretensión siempre y cuando los demandantes acrediten razonablemente la posesión ejercida con el ánimo de señor y dueño durante todo el tiempo, sin interrupción de los diez años que establece la Ley 791 de 2002, de no acreditarse deberá el señor juez tener por no cumplido dicho termino y en consecuencia ordenar y reconocer en favor de la demandada el reconocimiento y pago de los frutos civiles que debió producir el bien.

**Frente a la Segunda:** Esta defensa no se opone su señoría a la prosperidad de la pretensión siempre y cuando los demandantes acrediten razonablemente la posesión ejercida con el ánimo de señor y dueño durante todo el tiempo, sin interrupción de los diez años que establece la Ley 791 de 2002, de no acreditarse deberá el señor juez tener por no cumplido dicho termino y en consecuencia ordenar y reconocer en favor de la demandada el reconocimiento y pago de los frutos civiles que debió producir el bien.

**Frente a la Tercera:** Esta defensa no se opone su señoría a la prosperidad de la pretensión siempre y cuando los demandantes acrediten razonablemente la posesión ejercida con el ánimo de señor y dueño durante todo el tiempo, sin interrupción de los diez años que establece la Ley 791 de 2002, de no acreditarse deberá el señor juez tener por no cumplido dicho termino y en consecuencia ordenar y reconocer en favor de la demandada el reconocimiento y pago de los frutos civiles que debió producir el bien.



### **FRENTE A LOS HECHOS.**

1. Este hecho es parcialmente cierto y explico de la siguiente forma señor juez:
  - a. Mediante contrato de fiducia mercantil elevado a Escritura Pública No. 724 del 08 de mayo de 2009 de la Notaría Cuarta de Neiva, debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de Neiva y suscrita entre FIDUOCCIDENTE S.A., CONSTRUCTORA VARGAS LTDA. y EL BANCO BCSC S.A., Se celebró un **Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria**, de carácter irrevocable, que conllevó a la transferencia del Lote y los recursos para los fines previstos en dicho Contrato; en consecuencia, con los bienes que se transfieren a la Fiduciaria se constituyó un Patrimonio Autónomo, separado e independiente de los Patrimonios de las partes que intervinieron en ese Contrato, denominado FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – CONSTRUCTORA VARGAS – CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA (Cláusula Quinta).
  - b. Que el Patrimonio Autónomo está conformado por los bienes que transfirió el FIDEICOMITENTE a título de Fiducia Mercantil irrevocable de administración inmobiliaria a la firma de ése Contrato, y los que posteriormente sean transferidos por él, o se adquirieran en desarrollo de dicho Contrato, formando parte del Patrimonio Autónomo el Lote transferido por el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA a título de Fiducia Mercantil, denominado Lote No. 2, con una extensión total de 28.268,02 M2, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **200-193161** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y la Cédula Catastral No. 00-02-0010-0646-000 (Cláusula Sexta).
  - c. A través de la Escritura Pública No. **3926 del 17 de Diciembre de 2010 de la Notaría Quinta de Neiva**, se integra la II Etapa del Condominio Hacienda Mayor al Reglamento de Propiedad Horizontal, se identifican los bienes de propiedad privada, áreas comunes de la segunda Etapa y se determina los coeficientes de copropiedad de manera definitiva (Art. 7 de la Ley 675 de 2001), estableciéndose en el Parágrafo Primero de la Cláusula Undécima, que la **Casa 4 de la Manzana G**, es un inmueble de un piso, con un área construida total de 385.7 M2 sobre un lote con área de **1.054,70 M2** que se alindera de la siguiente manera: **POR EL SUR:** En longitud de 36.50 Metros lineales en línea recta con el lote de la casa 3 de la manzana G; **POR EL NORTE:** en longitud de 33.81 metros lineales, en línea recta con vía tipo V1 interna del conjunto; **POR EL ORIENTE:** en longitud de 30.00 metros lineales en línea recta con el lote de la casa 5 de la manzana G, **POR EL OCCIDENTE:** en longitud de 30.12 metros lineales con la zona verde del paseo peatonal. La casa es de TIPO SANCHEZ consta de pérgola para el parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, área para comedor auxiliar, hall de servicio, estudio con baño, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, estar de alcobas, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal, fuente interior con espejo de agua, baño para piscina y área exterior para jardín.



- d. En desarrollo del Proyecto Urbanístico Condominio Hacienda Mayor II Etapa, se construyó el bien inmueble ubicado en la **Calle 8 No. 85-105 Casa 4 de la Manzana G**, el cual le correspondió el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **200-208227**, con un área construida total de 385.7 M2 sobre un lote con área de **1.054,70 M2** y según certificación de avalúo catastral expedido por el IGAC con un avalúo por la suma de \$183.835.000. y dirección C- 8- 85-105 Cs 4 Mz G ET2.
- e. Conforme a Anotación No. 2 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **200-208227** la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., quien actúa exclusivamente en condición de Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – CONSTRUCTORA VARGAS CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II EPAPA, con Nit. No. 830.054.076-2, adquirió de la CONSTRUCTORA VARGAS LTDA., el bien inmueble ubicado en la Calle 8 No. 85-105 Casa 4 de la Manzana G del Condominio Hacienda Mayor II Etapa de la ciudad de Neiva, según Escritura Pública No. 724 del 08 de mayo de 2009 de la Notaría Cuarta de Neiva, debido a ello, es la titular del derecho de dominio y legitimada en causa.
- f. El día 08 de agosto de 2007, se suscribió entre la **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA** y la Señora **PATRICIA EUGENIA PUENTES**, la Promesa de Compraventa de Bienes Inmueble, por medio del cual el Prometiente Vendedor – Constructora Vargas Ltda. prometió vender y la Prometiente Compradora – PATRICIA EUGENIA PUENTES, prometió adquirir la Casa No. 4 de la Manzana G Tipo Sánchez del Condominio Campestre Hacienda Mayor II Etapa de la ciudad de Neiva (Cláusula Primera – Objeto).
- g. En la Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles de fecha 08 de agosto de 2007, las partes acordaron en la **Cláusula Sexta – Plazo, que la Escritura Pública** que protocolizaba el Contrato de Compraventa del bien inmueble allí prometido, debía ser extendida el tercer día hábil siguiente a la aprobación del crédito de que habla la Cláusula Tercera de dicha Promesa, a las 10:00 A.M. en la Notaría Quinta de Neiva, en caso de que el comprador **optara por el pago sin crédito alguno la escritura pública se extendería el día 22 de marzo de 2011 a las 10 horas en la Notaría cuarta de Neiva.**
- h. Sin embargo, a pesar de haber transcurrido todos estos años, la Prometiente Compradora, es decir, la Señora PATRICIA EUGENIA PUENTES, **no ha gestionado el crédito de que habla la Cláusula Tercera de la Promesa de Compraventa** de Bienes Inmuebles de fecha 08 de Agosto de 2007, razón por la cual no se ha podido protocolizar el Contrato de Compraventa del bien inmueble allí prometido – Casa No. 4 de la Manzana G Tipo Sánchez del Condominio Campestre Hacienda Mayor II Etapa de la ciudad de Neiva – Huila.
- i. La venta del bien inmueble prometido vender a través de la Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles de fecha 08 de agosto de 2007, no se puede reputar perfecta ante la Ley, **porque a la fecha no se ha otorgado la respectiva Escritura Pública, tal como lo dispone el Inciso 2º del Art. 1857 del C.C y la demandada no pago tampoco la totalidad**



**del precio prometido como valor de bien (saldo \$70.000.000) que debieron ser pagos el 22 de marzo de 2011.**

- j. Los Señores PATRICIA EUGENIA PUENTES y GENTIL EDUARDO DÍAZ SILVA, y, su familia, han poseído el bien inmueble ubicado en la Calle 8 No. 85-105 Casa 4G del Condominio Hacienda Mayor II Etapa de la ciudad de Neiva – Huila, desde el Mes de Marzo del año 2011, sin que se haya reputado perfecta la compra que hiciera la primera de las mencionadas, ante la Ley, en razón a que no se ha otorgado la respectiva Escritura Pública de Venta (Inc. 2º del Art. 1857 del C.C.), y tampoco el pago del saldo pendiente del valor del precio, **lo que conlleva a que la posesión NO sea de Buena Fe**, de conformidad con lo previsto en el Art. 768 del C.C.
2. Si bien es cierto que para la fecha de suscripción de la promesa no se había integrado el contrato de fiducia, también lo es que los demandantes no habían cancelado la totalidad del valor o precio de la venta, y menos se había cumplido la fecha de suscripción de la escritura que perfeccionara la venta (22 de marzo de 2011) por lo que desde el registro en 2009 y diciembre de 2010 del contrato de fiducia para los demandantes era conocido el hecho en virtud del registro y anotación del folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la litis.
3. Contario a lo dicho por los demandantes, la inscripción en el registro público hecho a los bienes objeto de la venta tanto en 2009 como en 2010 si eran oponibles a los hoy demandantes, primero porque se inscribieron en el folio de matrícula inmobiliaria del bien que reclaman, segundo porque para estos fue siempre claro que el proyecto debía ser apalancado e iba hacer respaldado mediante el contrato de fiducia mercantil como la que se suscribió, es por ello que ni en el 2009, ni en el 2010 y menos en marzo de 2011 cuando debía suscribirse la escritura y terminar de pagar el bien, los demandantes solicitaron o requirieron de manera alguna ni al patrimonio autónomo ni a la constructora por este hecho.
4. Frente a este hecho debo precisar lo siguiente señor juez; 1. Que según reporte presentado por la CONSTRUCTORA VARGAS los demandantes para el 22 de marzo de 2011 no habían adquirido el crédito por el saldo del valor de la venta, por lo que adeudaban la suma de \$70.000.000. 2. Deberá los demandantes probar que iniciaron la posesión el **01 de noviembre de 2009** cuando ni siquiera habían cancelado la totalidad de valor y cuando según reportes de la CONSTRUCTORA VARGAS, todavía se encontraban en obra, Maxime cuando según esta empresa, las obras se suspendieron por primera vez después de mayo de 2011. Es por ello por lo que no cuentan con un acta de entrega o recibido.
5. Si bien el origen de la posesión puede nacer del contrato de promesa de compraventa, lo cierto es que las partes en dicha promesa pactaron que la entrega real y material del bien se realizaría el 22 de marzo de 2011 fecha de suscripción de la escritura pública que perfeccionara la compraventa, esto sumado a que las partes suscribirían acta de recibido, documento ausente en este proceso precisamente porque los demandantes no perfeccionaron el negocio prometido con el pago total del bien. Así las cosas no solo no es creíble



- sino poco indiciario que la posesión iniciara el 01 de noviembre de 2009.
6. Este hecho no le consta a mi representada, por lo que deberán los demandantes acreditar y probar su dicho, en especial los extremos indicados y los actos de señor y dueños durante todo el tiempo exigido por la norma.
  7. Es necesario precisar señor juez lo siguientes: 1. Es un hecho cierto e indiscutible que el patrimonio autónomo que represento es el titular del derecho de domino del bien pretendido en usucapión, así lo prueba el folio de matrícula y respectivo certificado de libertad y tradición. 2. Respecto del valor pagado por el bien, es necesario precisar que la promesa suscrita por las partes estableció que como valor de la venta la suma de **\$395.302.953**, sin embargo, los demandantes afirman en este hecho haber entregado o pagado la suma de \$ 341.334.700 y tener un saldo a favor de \$17.817.005, pero según sus anexos de la demanda folios 46 y 47 se certifica por la constructora a la fiducia que los demandantes entregaron como cuotas iniciales la suma de \$325.302.953 suma que coincide con la cuota inicial de la promesa y reitera lo reportado como saldo los \$70.000.000 que se pactaron en la misma promesa y que prueban que los demandantes no pagaron la totalidad del bien.
  8. Frente a este hecho esta defensa se permite precisar que se sujeta a lo que puedan probar los demandantes, en especial la fecha de inicio de la posesión y el término exigido por la ley, la presunta entrega material sin acta de recibido y las mejoras.
  9. Frente a este hecho me permito manifestar señor juez que los anexos de la demanda no prueban el pago de expensas de administración desde el 01 de noviembre de 2009, ya que las observadas al proceso solo indican 11 de mayo de 2011 y 29 de febrero de 2012, fechas muy diferentes a las enunciadas por la parte actora.
  10. Este hecho es parcialmente cierto señor juez, si bien es cierto que dentro del proceso hipotecario terminó por anularse la hipoteca que presentaban los bienes del patrimonio autónomo, lo cierto es que este acto no es un acto propio u originario de los demandantes y menos de señor y dueño; Ahora bien, si bien es cierto que este mismo despacho admitió la oposición realizada por los demandantes en la diligencia de embargo y secuestro dentro del proceso ejecutivo del banco Caja Social, le corresponden al actor probar la fecha de inicio de la posesión, los actos de señor y dueño, que no existió interrupción y que la misma cumple el término de la ley para acceder en usucapión.
  11. Este no es propiamente un hecho señor juez, se trata de una norma sustancial.
  12. Este hecho es cierto señor juez.

### **Excepciones de mérito.**

1. **El no cumplimiento de los tiempos exigidos (10 años para la prescripción extraordinaria) por la ley 791 de 2002 o inexistencia de los requisitos de los presupuestos de la acción de prescripción.**



La anterior excepción de mérito se plantea señor juez fundada en que como lo indican los demandantes no es posible probar en el proceso, que los accionantes hayan iniciado acto de señor y dueño desde el 01 de noviembre de 2009 cuando en la misma promesa de compraventa en la que sustenta adquirió la posesión indica que la entrega material y real se haría el 22 de marzo de 2011, sin embargo es claro que esta última fecha tampoco se dio en razón a que no concurren a suscribir dicho título traslativo del dominio porque tampoco terminaron de pagar la totalidad del valor de bien, acreditándose por lo menos que según lo afirmado dichos extremos iniciales no encuentran sustento real. Es por ello que considera esta defensa que se deberán acreditar las exigencias descritas en el artículo 2531 del código civil colombiano descritas como:

- *Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.*
- *Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, **ni interrupción** por el mismo espacio de tiempo.*

Dicho lo anterior señor juez, se tiene entonces que la demandante no puede acreditar la supuesta posesión con ánimo de señor y dueño por el término de los 10 años que exige la norma, dicho de otra manera, no se acredita la **accessio possessionis**,

*“Cuando la posesión material ha sido obtenida de forma anticipada, en virtud de un contrato de promesa de compraventa, que el acreedor de esa prestación la haga exigible ante la justicia **no puede traducirse como un reconocimiento sobre el dominio ajeno, para efectos de la prescripción adquisitiva.**” Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-101522016 (23001310300120110032401), jul. 26/16.*

## 2. La Genérica.

Misma que puede ser declarada por el señor juez al encontrar cualquier otra exceptiva dentro del respectivo trámite y pruebas, en especial las que se relacionen con identificación y alinderación plena del bien objeto de Litis, de la falta de invocación del fundamento jurídico de las pretensiones, y todas aquellas que resulten acreditadas por el despacho.

### PRUEBAS

Con el propósito de probar lo afirmado solicito respetuosamente al señor juez se decreten y tengan como pruebas los siguientes medios de convicción:

#### **A. DOCUMENTALES APORTADAS:**

1. Escritura Pública No. 724 del 08 de mayo de 2009 de la Notaría Cuarta de Neiva, **Contrato de fiducia mercantil** suscrita entre FIDUOCCIDENTE S.A., CONSTRUCTORA VARGAS LTDA. y EL BANCO BCSC S.A.



2. Escritura Pública No. 3926 del 17 de diciembre de 2010 de la Notaría Quinta de la ciudad de Neiva, por medio del cual se integra la II Etapa del Condominio Hacienda Mayor al Reglamento de Propiedad Horizontal, se identifican los bienes de propiedad privada, áreas comunes de la segunda Etapa y se determina los coeficientes de copropiedad de manera definitiva (Art. 7 de la Ley 675 de 2001).
3. Copia de la Promesa de Compraventa de Bienes Inmueble, de fecha 08 de agosto de 2007, suscrito entre la CONSTRUCTORA VARGAS LTDA. y la Señora PATRICIA EUGENIA PUENTES.
4. Avalúo comercial del inmueble objeto de Litis expedido por la Lonja de propiedad raíz del Huila y Caquetá.

#### **B. TESTIMONIOS.**

Se sirva recibir y ordenar el testimonio del señor **LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO**, mayor de edad, vecino y residente de Neiva Huila, identificado con cedula de ciudadanía No. **12.230.723** de Pitalito Huila, quien actúa o actuó como representante legal de la CONSTRUCTORA VARGAS LTDA quien puede dar fe de las fechas de inicio de la presunta posesión, de los presuntos actos de señor y dueño y demás hechos de la demanda y la contestación.

#### **C. INTERROGATORIO DE PARTE.**

Ruego al señor juez ordenar y decretar el interrogatorio de parte a los demandantes señores **PATRICIA EUGENIA PUENTES**, mayor de edad identificada con la cedula No 55.162.032 y el señor **GENTIL EDUARDO DÍAZ SILVA**, identificado con la cedula de ciudadanía No 12.110.056 de Neiva.

#### **NOTIFICACIONES.**

- La sociedad demanda en la Carrera 13 No 26 A – 47 ÍSO 9 – 10 de Bogotá D.C. correo electrónico [notificacionesjudiciales@fiduoccidente.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@fiduoccidente.com.co)
- El suscrito en la Carrera 20 No 4 – 19 de Neiva Huila teléfonos - 3114897766 - Correo electrónico [rudo.83@hotmail.com](mailto:rudo.83@hotmail.com) y [ruben21.rdas@gmail.com](mailto:ruben21.rdas@gmail.com)

Del señor juez,

Atentamente,

**RUBÉN DARÍO AROCA SÁNCHEZ**  
**C.C. 7.729.502 de Neiva (H)**  
**T.P. 215.576 del C.S.J.**



AA 37791618

43

27  
28  
10  
20

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: - 724 - \* \* \* \* \*  
SETECIENTOS VEINTICUATRO. - \* \* \* \* \*

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARTA DEL  
CIRCULO DE NEIVA, HUILA, COLOMBIA - \* \* \* \* \*

FECHA DE OTORGAMIENTO: OCHO (08) DE MAYO DE DOS MIL  
NUEVE (2009). - \* \* \* \* \*

Dentro del Círculo Notarial de Neiva, Departamento del Huila, República de Colombia, en donde queda radicada la Notaría Cuarta de la circunscripción mencionada y cuyo titular es la Doctora DEYANIRA ORTIZ GUENCA.

INFORMACION DE DATOS PARA EL REGISTRO DE CONFORMIDAD A LA RESOLUCION No.1156 de 1996 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

CLASE DE ACTO: CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA - - - - - E HIPOTECA

\$480.000.000,00. - \* \* \* \* \*

OFICINA DE REGISTRO: NEIVA  
MATRICULA INMOBILIARIA: 200-193161

CEDULA CATASTRAL: 00-02-0010-0646-000  
DIRECCION: LOTE 2

UBICACION: NEIVA-HUILA

AREA: 28.268.02 METROS CUADRADOS -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:  
GLORIA MERCEDES CASTRO AMAYA, QUIEN OBRA COMO APODERADA ESPECIAL DE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A - FIDUOCIDENTE S.A Y COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO

HACIENDA MAYOR II ETAPA, NIT. 830.054.076-2 - - - - - CCNDOMINIO

LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

VARGAS LTDA - .....

MARITZA ALEXANDRA RINCON HERRERA, QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE DEL BANCO BCSC S.A. ....

.....

.....

.....

PRIMERA PARTE

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION IMOBILIARIA

.....

.....

.....

Comparecieron De una parte GLORIA MERCEDES CASTRO AMAYA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Neiva, identificada con la cédula de ciudadanía número 36.170.776 expedida en Neiva, quien como apoderada especial obra en nombre y representación de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE S.A.** sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1.991, de la Notaria 13 del Circulo de Bogotá y con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991, todo lo cual consta en el poder a ella otorgado y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera documentos estos que se adjuntan para su protocolización, quien en adelante se denominara LA FIDUCIARIA, y de otra .....

LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Neiva (Huila) e identificado por la cedula de ciudadanía número 12'230 723 de Fitaite obrando en calidad de Gerente y como tal Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA VARGAS LTDA, sociedad colombiana, domiciliada en Neiva, constituida a través de la escritura pública número dos mil ochocientos veinticinco (2825) del siete (7) de julio de

AA 27791619

65 9 21



HOJA No 2 .....  
mil novecientos noventa y tres (1993) de la  
Notaría Tercera (3ª), del Circuito de Neiva con  
registro mercantil No. 00251268 y No. No.  
800 255 926-2, debidamente facultado por los  
estatutos sociales de la sociedad todo lo cual

consta en el certificado de existencia y representación legal expedido  
por la Cámara de Comercio de Neiva documento que se presenta  
para su protocolización junto con el presente instrumento que en  
adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE** hemos convenido en  
celebrar, como en efecto lo hacemos el **CONTRATO DE FIDUCIA  
MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
CONSTRUCTORA VARGAS - CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II  
ETAPA**, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no  
previsto en ellas por las normas legales vigentes previas las  
siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERO.-** Que la **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA** para la  
construcción de la Segunda Etapa del Proyecto Condominio Hacienda  
Mayor, a desarrollarse en la ciudad de Neiva en el inmueble  
denominado Lote No 2 ubicado en la Vereda Las Ceibas, certificado  
con la matrícula inmobiliaria No 200-193181, proyecto que consta de  
veintidós viviendas unifamiliares de un piso, con áreas individuales de  
trescientos cuarenta y seis metros cuadrados (346 M2) - .....

**SEGUNDO.-** Que para financiar la construcción del mencionado  
proyecto inmobiliario la **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA**  
presentó ante el **BANCO BCSC S.A.**, la solicitud de un crédito que fue  
aprobado cuyo primer desembolso fue condicionado por el Banco a la  
constitución de un fideicomiso al cual se transfiera la propiedad del

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

lote sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, el cual conlleva la administración de los recursos del proyecto.- \*\*\*\*\*

TERCERO.- Que la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. ha ofrecido sus servicios a la CONSTRUCTORA VARGAS LTDA., para celebrar el presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, al cual ingresarán los bienes y recursos destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario "Segunda Etapa del Proyecto Condominio Hacienda Mayor".- \*\*\*\*\*

De acuerdo con las anteriores consideraciones, las partes celebran el presente contrato de fiducia de administración inmobiliaria conforme a las siguientes: \*\*\*\*\*

CLAUSULAS:

INDICE

CAPITULO I. DEFINICIONES

CLAUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES

CAPITULO II. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

CLAUSULA SEGUNDA.- MANIFESTACION DE LAS PARTES

CLAUSULA TERCERA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE

CAPITULO III. OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO

CLAUSULA CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO

CLAUSULA QUINTA.- NATURALEZA DEL CONTRATO

CAPITULO IV. DE LOS BIENES ADMINISTRADOS

CLAUSULA SEXTA.- BIENES ADMINISTRADOS

CLAUSULA SEPTIMA.- CONTRATACION DEL CREDITO

CLAUSULA OCTAVA.- PRELACION DE DESEMBOLSOS

CLAUSULA NOVENA.- CUSTODIA Y TENENCIA

AA 37791620

45  
29 20 30  
22



HOJA No. 3 - .....  
CLAUSULA DECIMA.- ADHESION DE  
NUEVOS BIENES  
\*\*\*\*\*

CAPITULO V. DE LAS PARTES DEL  
CONTRATO

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PARTES CONTRATANTES
CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES
CLAUSULA DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE
*****
CAPITULO V. DEL PROYECTO
CLAUSULA DÉCIMA SEXTA.- DESARROLLO DEL PROYECTO
CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- FUNCIONES DEL INTERVENTOR
CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- PUBLICIDAD
*****
CAPITULO VI. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO
CLAUSULA DÉCIMA NOVENA.- REMUNERACIÓN
CLAUSULA VIGÉSIMA.- ASPECTOS TRIBUTARIOS
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- GASTOS Y COSTOS
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- CESION DE DERECHOS
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD
CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- VALOR DEL CONTRATO
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO
CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES
FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACION
CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- DECLARACION DE ORIGEN DE
CONSULTA A LA CIFIN
CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- AUTORIZACIÓN REPORTE Y
CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- CONFLICTO DE INTERES

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

*Amo*

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.- ANEXOS

CAPITULO I. DEFINICIONES

CLÁUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que aquí se establece:

1.- **ADQUIRENTES:** Son las personas que en forma previa o posterior a la celebración de este contrato de fiducia, han celebrado promesas de compraventa para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.-

2.- **BANCO:** Lo es el BANCO BCSC S.A. con el cual el FIDEICOMITENTE tramitó el crédito que para financiar la construcción del PROYECTO.-

3.- **CRÉDITO:** Corresponde a la línea de crédito aprobada por parte del BANCO al FIDEICOMISO con firma solidaria del FIDEICOMITENTE y de los señores LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO y OLGA LUCÍA RAMÍREZ CASTRO (socios capitalistas de la sociedad CONSTRUCTORA VARGAS LTDA) para el desarrollo del PROYECTO.-

4.- **FIDEICOMITENTE:** Lo es la sociedad CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.-

5.- **FIDEICOMISO:** Corresponde al patrimonio autónomo que en virtud del presente contrato de fiducia mercantil se constituye.-

37791621

46

30  
23  
21



HOJA No. 4.-

6.- INTERVENTOR: Es la persona natural o jurídica que bajo la exclusiva y excluyente responsabilidad del FIDEICOMITENTE se designe para ejercer las labores de interventoría previstas en el Decreto 2790 de

1989 y demás normas que lo modifiquen, reformen o adicionen y específicamente en aquellas previstas en el contrato de prestación de servicios que para tal efecto se celebre entre el designado y la FIDUCIARIA de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE.-

7.- LOTE: El predio denominado Lote No. 2, ubicado en el Municipio de Neiva (Huila), el cual cuenta con un área de veintiocho mil doscientos sesenta y ocho metros cuadrados (28 268,02 M2), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-193161, el cual será aportado al FIDEICOMISO por el FIDEICOMITENTE, predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.-

8.- MANUAL OPERATIVO: Procedimiento acordado entre las partes para regular las diferentes operaciones a realizar durante la vigencia del FIDEICOMISO.-

9.- PROMESAS: Hace referencia a las promesas de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS que suscribirá en nombre propio EL FIDEICOMITENTE, con cada uno de los ADQUIRENTES.-

10.- PROYECTO: Corresponde a las actividades constructivas y demás gestiones relacionadas en el presente contrato, tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto Inmobiliario "Segunda Etapa del Proyecto Condominio Hacienda Mayor" a desarrollarse en el LOTE, proyecto de construcción conformado por veintidós (22) viviendas unifamiliares de un piso, con áreas individuales de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

trescientos cuarenta y seis metros cuadrados (346 M2), y cuarenta y cuatro (44) unidades de parqueo privado para residentes y siete (7) para visitantes. - .....

11.- RECURSOS: Hace referencia al total de los recursos monetarios administrados por el FIDEICOMISO provenientes de: .....

a) Los recursos que aporte el FIDEICOMITENTE; .....

b) Las cuentas de ahorro para el fomento de la construcción (cuentas AFC) de los ADQUIRENTES; .....

c) Las sumas de dinero que por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los ADQUIRENTES giren directamente al FIDEICOMISO. - .....

d) El CRÉDITO; .....

e) Los rendimientos que los recursos puedan generar; .....

f) Los que están obligados a entregar el FIDEICOMITENTE para atender los pagos del FIDEICOMISO en el evento que el mismo no cuente con recursos suficientes para hacerlo. ....

g) Los demás recursos que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO. - .....

12.- SERVICIO A LA DEUDA: Corresponderá a los pagos que se deban efectuar al BANCO, de conformidad con la tabla de amortización del CRÉDITO que sea otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, los cuales no requerirán visto bueno del INTERVENTOR. - .....

13.- UNIDAD (ES) INMOBILIARIA (S): Hace referencia a las unidades de vivienda que serán construidas en desarrollo del PROYECTO. - .....

CAPITULO II  
MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

5  
47  
22  
3132  
24



HOJA No. 5.- .....

**CLÁUSULA SEGUNDA.- MANIFESTACION**

**DE LAS PARTES:** Las PARTES dejan expresa constancia de que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales en un

plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.- .....

**CLÁUSULA TERCERA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:**

Que EL FIDEICOMITENTE declara que: (i) Es una sociedad comercial debidamente constituida y existente y ejerce su objeto conforme a las Leyes de la República de Colombia. (ii) Se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL. (iii) Está igualmente facultado para suscribir contratos de FIDUCIA MERCANTIL sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio. (iv) Que las demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral, conocidas por EL FIDEICOMITENTE, de ser resueltas en su contra:

(a) No tendrán razonablemente un efecto perjudicial para el contrato de fiducia que se constituye en virtud del presente contrato, o (b) No afectarán la capacidad de EL FIDEICOMITENTE de cumplir con las obligaciones adquiridas en razón del presente Contrato de Fiducia o la validez o exigibilidad del presente Contrato de Fiducia (v) Ha cumplido con todas las leyes y órdenes que le fueren aplicables (vi) Que EL FIDEICOMITENTE declara que con la celebración del presente contrato, no se están desmejorando las condiciones de los acreedores actuales por la transferencia de los bienes que realiza mediante el presente documento, la efectúa en forma lícita y de buena fe con relación a posibles acreedores anteriores al perfeccionamiento del presente contrato. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA no asume

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

responsabilidad alguna frente a los Acreedores Financieros o a terceros por este concepto. (vii) Los bienes que transfieren a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por EL FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas (viii) En el evento en que EL FIDEICOMITENTE se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, la presente fiducia queda sujeta a los efectos previstos en dicha norma, quedando exonerada en todo caso LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho. (ix) Sobre los bienes que transfiere no existe ningún gravamen o limitación al dominio y que los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad a la firma del presente contrato -

**CAPITULO III. OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO**

**CLAUSULA CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO.-** Por el presente contrato de Fiducia Mercantil se construye un patrimonio autónomo, para la recepción en un único vehículo jurídico de los bienes que el FIDEICOMITENTE destinará al desarrollo del PROYECTO, el registro de las construcciones que se vayan desarrollando durante la ejecución del PROYECTO, y la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes a los ADQUIRENTES. De acuerdo con lo anterior, es objeto del presente contrato de fiducia mercantil, transferir a LA FIDUCIARIA, como administradora del FIDEICOMISO, la propiedad fiduciaria del LOTE y a permitir que en el mismo se lleve a cabo por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE el PROYECTO de

AA. 37791623

48

32 (33)  
25  
23



HOJA No. 6. - .....  
conformidad con los planos, estudios, diseños y  
presupuestos realizados por él mismo - .....  
Constituye igualmente objeto del presente  
contrato, constituir la hipoteca sobre el LOTE  
para garantizar el CRÉDITO, la realización de:

los pagos a que haya lugar para atender el SERVICIO A LA DEUDA  
administrar los RECURSOS y restituirlos al FIDEICOMITENTE todo  
de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el  
MANUAL OPERATIVO, y celebrar la venta de las UNIDADES  
INMOBILIARIAS con los ADQUIRENTES, conforme a las  
instrucciones del FIDEICOMITENTE - .....

PARÁGRAFO: En el evento que por estar el LOTE fuera del  
comercio, o por presentar falsa tradición impidan el registro de la  
transferencia del LOTE objeto del presente contrato de fiducia  
mercantil a favor del patrimonio autónomo constituido en virtud de la  
celebración de este contrato, se terminará y liquidará el mismo - .....

CLASUSULA QUINTA.- NATURALEZA DEL CONTRATO.- Mediante  
el presente documento público se celebra un contrato de FIDUCIA  
MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, conforme con  
las previsiones generales de los artículos 1.226 y siguientes del  
Código de Comercio, de carácter irrevocable que conlleva la  
transferencia del LOTE y los RECURSOS para los fines previstos en  
este contrato. En consecuencia, con los bienes que se transfieren a la  
FIDUCIARIA se constituye un patrimonio autónomo, separado e  
independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este  
contrato, patrimonio que estará exclusivamente afecto a las  
finalidades del presente contrato y que se denominará FIDEICOMISO  
FIDUOCCIDENTE - CONSTRUCTORA VARGAS - CONDOMINIO  
HACIENDA MAYOR II ETAPA. - .....

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL FISCAL

Como quiera que la naturaleza del contrato que por el presente documento se celebra conlleva exclusivamente la administración de LOS RECURSOS, la atención del SERVICIO A LA DEUDA, y la realización de los pagos a cargo del FIDEICOMISO, expresa e irrevocablemente se exime a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada con el PROYECTO, toda vez que el desarrollo y la ejecución del mismo en todos los aspectos técnicos, administrativos, financieros, comerciales y de titulación son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE.

#### CAPITULO IV. DE LOS BIENES ADMINISTRADOS.

**CLAUSULA SEXTA.- BIENES ADMINISTRADOS:** El patrimonio autónomo estará conformado por los bienes que transfiera el FIDEICOMITENTE a título de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria a la firma de este contrato, y los que posteriormente sean transferidos por él, o se adquieran en desarrollo del presente contrato. En consecuencia, formarán parte del Patrimonio Autónomo los siguientes bienes:

**6.1. EL LOTE:** El FIDEICOMITENTE, para la constitución de FIDEICOMISO mediante este instrumento público le transfiera a la FIDUCIARIA a título de Fiducia Mercantil el LOTE, el cual se describe a continuación:

**LOTE No. 2,** con una extensión total de veintiocho mil doscientos sesenta y ocho metros cuadrados (28.268.02 M2), el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Neiva, Departamento del Huila determinado por los siguientes linderos:

AA 37791624

2  
49

33  
324  
26



HOJA No 7 - .....

Partiendo del mojón 15 hacia el noroeste colindando con predio de Jaime Sánchez hasta el mojón 18 con una extensión de 325.74 metros, se sigue hacia el suroeste del mojón 18 al 17 con una extensión de 71.78 metros,

colindando con la Etapa I, se sigue hacia el Sur del mojón 17 al 16 colindando con la Etapa I, con una extensión de 290.50 metros, y después se sigue hacia el este del mojón 16 al punto de partida (mojón 15 colindando también con la Etapa I y extensión de 111.81 metros.- .....

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número No. 200-193161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y la Cedula Catastral No.00-02-0010-0646-000 - .....

**PARÁGRAFO PRIMERO.-CUERPO CIERTO Y ESTADO:** Not obstante la mención de la cabida y linderos descritos, el LOTE se transfiere como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentra a la firma del presente contrato.- .....

**PARAGRAFO SEGUNDO.-SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE** garantiza que el LOTE objeto del presente contrato es de su exclusiva propiedad y se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones de dominio. Igualmente se halla a paz y salvo por concepto de tasas, contribuciones, impuestos, etc. **EL FIDEICOMITENTE** en todo caso se obliga al saneamiento frente a los terceros adquirentes a los cuales LA FIDUCIARIA les transfiera el LOTE, y responderá frente a LA FIDUCIARIA, los terceros adquirentes a los cuales LA FIDUCIARIA transfiera el LOTE y las autoridades fiscales por los tributos no pagados con anterioridad a la fecha de este instrumento. LA FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción al proceder

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

a la enajenación o a la transferencia del LOTE o las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO EL FIDEICOMITENTE desde ahora autoriza a LA FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del(los) documento(s) por el(los) que llegue a transferir la propiedad del LOTE o las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, en ejecución de este FIDEICOMISO sin que ésta última asuma responsabilidad alguna por este concepto - \*\*

.....  
**PARAGRAFO TERCERO.- TRADICION:** El LOTE fue adquirido por la CONSTRUCTORA VARGAS LTDA., por compra en mayor extensión a la sociedad SÁNCHEZ CALDERÓN Y CIA. S EN C., mediante la Escritura Pública No. 1115 del 2° de abril de 2007 de la Notaría Quinta de Neiva, debidamente registrada en el folio No. 200-162333, lote en mayor extensión que fue objeto de división material mediante la Escritura Pública No. 3254 del 11 de octubre de 2007 de la Notaría Quinta de Neiva, surgiendo el lote objeto de esta transferencia, correspondiéndole el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-193161 - \*\*

.....  
**PARÁGRAFO CUARTO.- ENTREGA REAL Y MATERIAL:** LA FIDUCIARIA declara recibido real y materialmente el LOTE en el estado en que el mismo se encuentra - \*\*

.....  
**PARÁGRAFO QUINTO.-** Los recursos para el pago de los gastos notariales causados por el otorgamiento de esta escritura, el impuesto de registro y los derechos de registro serán suministrados por el FIDEICOMITENTE. Los recursos suministrados le serán reembolsados por el FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE como un gasto del PROYECTO - \*\*

.....  
**6.2. LOS RECURSOS** En cualquier caso se entenderá que los RECURSOS han sido recibidos por LA FIDUCIARIA cuando efectivamente hayan sido abonados en la cuenta del FIDEICOMISO abierta para tal efecto - \*\*

37791625

50

34 (35)  
25  
28



HOJA No. 8. - \*\*\*\*\*

6.3. MEJORAS: Las mejoras que se adelanten en el LOTE incrementarán el FIDEICOMISO, conforme a lo previsto en los artículos 656 y 658 del Código Civil. - \*\*\*\*\*

Para efectos de la contabilidad del FIDEICOMISO se registrarán como incrementos las mejoras efectuadas en el LOTE, de conformidad con las certificaciones que remita mensualmente a la FIDUCIARIA el FIDEICOMITENTE suscrita por su Representante Legal y Revisor Fiscal, con el visto bueno del INTERVENTOR. Este procedimiento será regulado en el MANUAL OPERATIVO. - \*\*\*\*\*

6.4. LAS UNIDADES INMOBILIARIAS. - \*\*\*\*\*

6.5. OTROS: También formarán parte del FIDEICOMISO los demás bienes que con destino o con ocasión de este contrato llegue a recibir LA FIDUCIARIA. - \*\*\*\*\*

CLAUSULA SÉPTIMA.- CONTRATACIÓN DEL CREDITO: La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO procederá a contratar el CRÉDITO con EL BANCO destinado exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, cuyo pago estará respaldado con la garantía hipotecaria constituida sobre el LOTE. El FIDEICOMITENTE y los señores LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO y OLGA LUCÍA RAMÍREZ CASTRO (socios capitalistas de la sociedad CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.) suscribirán como deudores solidarios, el o los pagarés mediante los cuales se instrumente el crédito otorgado por el BANCO al FIDEICOMISO. - \*\*\*\*\*

**CLAUSULA OCTAVA.- PRELACION DE DESEMBOLSOS:** En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a efectuar el desembolso de RECURSOS por los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que de los mismos se establece, a saber:

.....

- 1 - Pago comisión fiduciaria.- .....
- 2 - Pago de las obligaciones tributarias del FIDEICOMISO - .....
- 3.- Pagos que se requieran para atender el SERVICIO A LA DEUDA.- .....
- 4.- Pago de honorarios del INTERVENTOR.- .....
- 5.- Reembolso al FIDEICOMITENTE de los RECURSOS suministrados al FIDEICOMISO para el pago de los gastos notariales, impuesto de registro y derechos de registro causados por la celebración y registro de este contrato de fiducia.- .....
- 6.- Restitución de RECURSOS al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO a la cuenta bancaria que para tales efectos de manera exclusiva destine el FIDEICOMITENTE. Toda disposición de recursos de tal cuenta deberá contar con el previo visto bueno del INTERVENTOR.- .....
- 7.- Beneficio a favor del FIDEICOMITENTE a la liquidación del FIDEICOMISO.- .....

.....

**CLAUSULA NOVENA.- CUSTODIA Y TENENCIA:** La FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE celebrarán mediante documento privado contrato de comodato precario conforme a la minuta modelo que se adjunta como Anexo No 1, en virtud del cual se otorgue la tenencia y custodia del LOTE al FIDEICOMITENTE para que éste haga uso del LOTE para que adelante bajo su responsabilidad la construcción del PROYECTO, y realice en su propio nombre todas las diligencias y celebre los actos para la instalación y prestación de servicios públicos al LOTE, exonerando al comodante de la obligación de indemnizar las expensas en que incurra para la conservación o mejoramiento del bien entregado en comodato en razón a la causa del mismo. El

AA 37791626

7  
51  
25 (36)  
26  
20



HOJA No. 9. ....  
FIDEICOMITENTE en calidad de comodatarío se obligará a, además de lo previsto en el artículo 2203 y siguientes del Código Civil a permitir en todo momento el ingreso de funcionarios de la FIDUCIARIA designados

para inspeccionar el estado del LOTE, como del INTERVENTOR o de los empleados de este designados para ejecución de las actividades propias de la interventoría, reservándose LA FIDUCIARIA en calidad de comodante la facultad de pedir la restitución del LOTE en cualquier momento. -

El contrato de comodato que se celebre tendrá una duración igual al tiempo durante el cual permanezca vigente el presente contrato de fiducia mercantil y no podrá ser cedido por el FIDEICOMITENTE sin el consentimiento previo de la FIDUCIARIA. -

\*\*\*\*\*  
CLAUSULA DECIMA.- ADHESION DE NUEVOS BIENES: Al FIDEICOMISO constituido mediante el presente documento, se le podrán adicionar otros bienes, previa autorización de LA FIDUCIARIA

\*\*\*\*\*  
CAPITULO V. DE LAS PARTES DEL CONTRATO

\*\*\*\*\*  
CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PARTES CONTRATANTES: Son partes del presente contrato las siguientes:

\*\*\*\*\*  
2.1. EL FIDEICOMITENTE: Lo es la sociedad CONSTRUCTORA VARGAS LTDA -

\*\*\*\*\*  
2.2. LA FIDUCIARIA: Lo es la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE. -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

2.3. BENEFICIARIO: Lo es EL FIDEICOMITENTE, respecto de los bienes remanentes que queden en el FIDEICOMISO (UNIDADES INMOBILIARIAS, RECURSOS, etc.), una vez pagados todos los pasivos del FIDEICOMISO y de haberse enajenado las UNIDADES INMOBILIARIAS prometidas en venta a los ADQUIRENTES - \*\*\*\*\*

PARÁGRAFO: Para todos los efectos tributarios a que haya lugar, EL BENEFICIARIO lo será siempre EL FIDEICOMITENTE.- \*\*\*\*\*

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.-**

Todas las partes en este contrato de fiducia mercantil responden hasta la culpa leve de conformidad con el artículo 63 inciso 2o. del Código Civil. LA FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.- \*\*\*\*\*

La responsabilidad de LA FIDUCIARIA estará delimitada por las estipulaciones de este contrato, las instrucciones que reciba del FIDEICOMITENTE a partir de la fecha de su constitución y las normas legales, quedando desde ahora estipulado que la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender el desarrollo del PROYECTO le corresponde al FIDEICOMITENTE, respecto de lo cual LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna - \*\*\*\*\*

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad sobre los diseños, desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el LOTE sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, la determinación del costo de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la definición y determinación de cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO ni ningún aspecto técnico, arquitectónico constructivo o de cualquier otra índole, siendo estas responsabilidades exclusivas y excluyentes del FIDEICOMITENTE, de lo cual se dejará constancia en las escrituras públicas mediante las

AA 37791627

52

36 (37)  
27  
29



HOJA No. 10.-

cuales se perfeccione la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Por lo anterior LA FIDUCIARIA no responderá frente a las alcaldías y/o curadurías urbanas por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas

con el PROYECTO, pues las mismas deberán ser asumidas por el FIDEICOMITENTE.-

Así mismo LA FIDUCIARIA queda expresamente exonerada de toda responsabilidad por el hecho de darse un eventual incumplimiento del contrato proveniente de causas ajenas al patrimonio autónomo y a LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA en ningún caso compromete recursos propios para dar cumplimiento al presente acuerdo.-

LA FIDUCIARIA no ejerce control sobre la destinación de los RECURSOS restituidos al FIDEICOMITENTE, de tal manera que una vez restituidos los RECURSOS al FIDEICOMITENTE, la responsabilidad por su administración, utilización y destinación, es exclusiva de este.-

LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente con EL FIDEICOMITENTE ni el INTERVENTOR, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que le corresponde asumir a aquellos.-

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna respecto de las PROMESAS, pues LA FIDUCIARIA es ajena a esos contratos y por tanto no es responsable por el pago de las sanciones, multas y perjuicios que se causen en virtud de tales contratos, cuya fuente de pago lo es el FIDEICOMISO, y en el evento de que no existieren suficientes recursos para el pago de dichas sanciones, multas y

perjuicios, el pago de las mismas las asumirá EL FIDEICOMITENTE. La FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar pagos y recibir pagos de personas o transferir a favor de las mismas UNIDADES INMOBILIARIAS, en todos aquellos casos en que se encuentren

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

reportados en las listas remitidas por autoridades del Estado colombiano o gobiernos extranjeros con el fin de prevenir el lavado de activos, exonerándose a LA FIDUCIARIA de cualquier tipo de responsabilidad derivada de la no realización de tales pagos o la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Adicionalmente, LA FIDUCIARIA no está obligada a suscribir los documentos privados y/o instrumentos públicos en los que a su juicio, considere que se está infringiendo la ley.- \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-** En desarrollo del FIDEICOMISO la FIDUCIARIA se obliga a realizar las siguientes gestiones: \*\*\*\*\*

- 1.- Mantener la titularidad jurídica del LOTE y administrarlo de acuerdo con lo previsto en este contrato.- \*\*\*\*\*
- 2.- Entregar el LOTE a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE en los términos de la minuta que se adjunta como Anexo No. 1 en la fecha de celebración de este contrato de fiducia.- \*
- 3.- En el evento en que el FIDEICOMITENTE no realice la custodia, mantenimiento, limpieza, reparaciones necesarias y locativas del LOTE, contratar, con cargo a los RECURSOS, tales servicios.- \*\*\*\*\*
- 4.- Dentro del mes siguiente a la fecha de este instrumento público, el área de Gestión de Negocios encargada de administrar el FIDEICOMISO, deberá celebrar en las oficinas de la FIDUCIARIA en la ciudad de Bogotá, una sesión de instalación del negocio con el FIDEICOMITENTE.- \*\*\*\*\*
- 5.- Constituir con los RECURSOS fideicomitidos una unidad de caja e invertirlos transitoriamente en la Cartera Colectiva Abierta OCCIRENTA administrada por LA FIDUCIARIA y/o cuentas de ahorro de entidades financieras, de acuerdo con el MANUAL OPERATIVO, mientras son destinados a la realización de los desembolsos contemplados en este contrato.- \*\*\*\*\*

AA 37791628

53

37

38

48

30



HOJA No. 11. - .....

6.- Remitir mensualmente al FIDEICOMITENTE el extracto de las inversiones realizadas en la Cartera Colectiva Abierta OCCIRENTA, en el cual se indiquen las adiciones y retiros realizados, y la rentabilidad obtenida entre

otros. - .....

7.- Abrir una cuenta de ahorros o corriente a través de la cual se realizará la recepción de los RECURSOS transferidos y se girarán los RECURSOS conforme a la prelación de desembolsos prevista en este contrato, dicha cuenta deberá contar con mecanismos de identificación de recaudos. La FIDUCIARIA deberá crear un perfil de usuario de consulta al FIDEICOMITENTE, de tal manera que éste puede consultar los movimientos de esta cuenta. - .....

8.- Con base en las instrucciones impartidas directamente por el FIDEICOMITENTE, y como vocera del FIDEICOMISO, (i) Suscribir los documentos necesarios para el otorgamiento y desembolso del CRÉDITO, (ii) Otorgar en forma solidaria con el FIDEICOMITENTE y los señores LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO y OLGA LUCIA RAMIREZ CASTRO (socios capitalistas de la sociedad CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.), el (los) pagaré (s) en los que se instrumente el CRÉDITO, y (iii) Otorgar la garantía hipotecaria exigida por el BANCO. (iv) Suscribir las escrituras de compraventa para efectos de la tradición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, a favor de los ADQUIRENTES que hayan efectuado los pagos de las UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo con lo convenido en las PROMESAS y las escrituras previamente revisadas por la FIDUCIARIA para lo cual el FIDEICOMITENTE remitirá las escrituras escaneadas firmadas por el FIDEICOMITENTE y el COMPRADOR. - .....

9.- Llevar el flujo de amortizaciones y provisiones requeridas para la administración del SERVICIO A LA DEUDA. - .....

10.- Atender los pagos del FIDEICOMISO y efectuar los demás desembolsos, con base en la prelación definida en el presente contrato. - .....

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO.

- 11.- Abstenerse de efectuar restitución de RECURSOS a FIDEICOMITENTE, en el evento en que el INTERVENTOR informe de la disposición de recursos de la cuenta bancaria designada por el FIDEICOMITENTE para la recepción de tales restituciones sin el previo visto bueno del INTERVENTOR. La FIDUCIARIA reanudará la realización del desembolso de recursos a título de restitución de aportes al FIDEICOMITENTE una vez el INTERVENTOR remita el informe con los correspondiente soportes, acerca de la identificación del destino que se dio a los recursos en el desarrollo del PROYECTO, o el reintegro a dicha cuenta de los recursos de que se hubiere dispuesto para fines diferentes al desarrollo del PROYECTO - \*\*\*\*\*
- 12.- Requerir al FIDEICOMITENTE para que en caso de insuficiencia de RECURSOS, transfiera al FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha del requerimiento de la FIDUCIARIA, los RECURSOS necesarios para atender el SERVICIO A LA DEUDA, impuestos, gastos para la defensa del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA por acciones relacionadas con este contrato de fiducia, pagos a cargo del FIDEICOMISO y la atención de los demás gastos necesarios para la ejecución de las gestiones encomendadas en el presente contrato. De presentarse este hecho la Fiduciaria deberá informarlo inmediatamente al Banco - \*\*\*\*\*
- 13.- Realizar la contabilización de las mejoras de los LOTES con base en la certificación de los avances de obra que sean reportadas mensualmente por el FIDEICOMITENTE suscritas por su Representante Legal y Revisor Fiscal con visto bueno del INTERVENTOR, atendiendo los procedimientos que se definan para tal fin en el MANUAL OPERATIVO, y requerir la certificación e informes sobre los avances de obra en el evento en que dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del respectivo mes estos no sean remitidos a la FIDUCIARIA por el FIDEICOMITENTE - \*\*\*\*\*
- 14.- Expedir las certificaciones mediante las cuales se acredite la calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO que ostenta el FIDEICOMITENTE con el fin de que éste adelante en su propio



HOJA No. 12.- ..... nombre las modificaciones a las licencias permisos y demás requisitos exigidos por curadurías urbanas, oficina de planeación, empresas de servicios públicos, y demás autoridades competentes, necesarios para

adelantar las obras y demás actuaciones relacionadas con el desarrollo del PROYECTO, o en su propio nombre solicite los permisos o convenios adicionales que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO.- .....

15.- En el evento en que de acuerdo con las normas tributarias del Municipio de Neiva el sujeto pasivo del impuesto de delineación urbana sea el propietario del inmueble y la liquidación del impuesto la formule el contribuyente, la FIDUCIARIA deberá conferir mediante escritura pública poder especial al FIDEICOMITENTE, para que declare el impuesto de delineación urbana que se cause al momento de la expedición de las modificaciones a la licencia de construcción para el INMUEBLE, cuyo pago se atenderá a cargo a los RECURSOS.- .....

16.- Llevar a cabo la devolución de los recursos transferidos por los ADQUIRENTES por cuenta del FIDEICOMITENTE, cuando los mismos se retracten del negocio o cuando se modifique el negocio inicial o cuando haya lugar a ello, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los mismos en las PROMESAS o en otros documentos.- .....

17.- Requerir al FIDEICOMITENTE los informes sobre las gestiones realizadas en lo atinente a trámites de formalización del reglamento de propiedad horizontal, desglobes jurídicos y catastrales, pago de los impuestos prediales y demás tasas y contribuciones que graven a los inmuebles, entre otros, y suscribir los correspondientes instrumentos públicos en nombre del FIDEICOMISO.- .....

18.- Colaborar con el FIDEICOMITENTE para la realización de los trámites, ante el BANCO para la subrogación de los créditos a los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALG. NO PARA EL USUARIO

- ADQUIRENTES y la reliquidación del saldo del (los) crédito (s) otorgados por el BANCO para el desarrollo del PROYECTO hasta su liquidación total. De igual manera, solicitar la liberación de la hipoteca en mayor extensión de cada UNIDAD INMOBILIARIA que sea escriturada - .....
- 19.- Mantener separados de sus activos y de los demás negocios fiduciarios, los bienes objeto de este contrato con los cuales constituirá un Patrimonio Autónomo exclusivamente afecto a los fines de este contrato - .....
- 20.- Llevar una contabilidad separada para el presente FIDEICOMISO y realizar un corte de cuentas en junio y diciembre de cada año elaborando el balance y estado de pérdidas y ganancias correspondiente - .....
- 21.- Rendir cuentas comprobadas de su gestión a los FIDEICOMITENTES una vez cada seis (6) meses, en la forma y términos establecidos en la Circular Básica Jurídica número 007 de 1.996 expedida por la Superintendencia Financiera - .....
- 22.- Informar al FIDEICOMITENTE sobre cualquier hecho o circunstancia de la que tenga conocimiento y que pueda afectar la propiedad o la posesión quieta y pacífica de los bienes fideicomitidos.
- 23.- Transferir al FIDEICOMITENTE los bienes remanentes a la liquidación del FIDEICOMISO, conforme a las reglas de liquidación del mismo. Los gastos que ocasiona dicha transferencia serán por cuenta del FIDEICOMITENTE - .....
- 24.- LA FIDUCIARIA en su calidad de titular del derecho real o dominio, se obliga a ejercer los derechos y las acciones, excepciones que se deriven respecto de los bienes que en este act se le transfieren y los que en adelante recaen en el desarrollo de FIDEICOMISO - .....
- 25.- Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el act constitutivo cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA

AA 37791630

55  
30  
32  
20



HOJA No. 14. - \*\*\*\*\*  
FIDUCIARIA eleve la consulta de que trata este numeral, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta tanto se obtenga la correspondiente respuesta, sin que pueda

imputársele por ese hecho responsabilidad alguna. - \*\*\*\*\*

26.- Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil. - \*\*\*\*\*

27.- Las demás señaladas en las disposiciones legales y en este contrato. - \*\*\*\*\*

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.- Son obligaciones del FIDEICOMITENTE las siguientes. \*\*\*\*\*

1.- Suministrar al FIDEICOMISO los recursos para el pago de los gastos notariales causados por el otorgamiento de esta escritura, el impuesto de registro y los derechos de registro, los cuales serán reembolsados por el FIDEICOMISO como un gasto del PROYECTO. -

2.- Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del LOTE conforme a la Ley, frente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO como frente a los ADQUIRENTES de las UNIDADES INMOBILIARIAS, asumiendo en forma adicional frente a estos últimos la obligación de saneamiento de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en desarrollo de lo cual el FIDEICOMITENTE suscribirá las escrituras públicas de venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS asumiendo expresamente tal obligación, exonerándose expresamente de tal obligación a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en calidad de vendedor. - \*\*\*\*\*

3.- Responder frente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, las autoridades fiscales, los ADQUIRENTES de las UNIDADES INMOBILIARIAS, por los tributos no pagados que se

imb

hayan causado sobre el LOTE antes de su transferencia al FIDEICOMISO.- \*\*\*\*\*

4.- Asistir en las oficinas de la FIDUCIARIA en la ciudad de Bogotá a la sesión de instalación del negocio con el área de Gestión de Negocios encargada de la administración del FIDEICOMISO, la cual se deberá celebrar dentro del mes siguiente a la fecha de este instrumento público.- \*\*\*\*\*

5.- Informar a LA FIDUCIARIA en forma inmediata, una vez tenga conocimiento de ello, los litigios, embargos, o persecución de que sea objeto el LOTE o demás bienes fideicomitados, o cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica sobre el mismo, y coadyuvar en su defensa.- \*\*\*\*\*

6.- Registrar en LA FIDUCIARIA la dirección a la cual se le debe dirigir la correspondencia, informaciones, rendición de cuentas y reconveniones, e informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos fax, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma de presente contrato.- \*\*\*\*\*

7.- Suministrar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que LA FIDUCIARIA se lo solicite los recursos requeridos para atender el SERVICIO DE LA DEUDA, impuestos, gastos para la defensa del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA por acciones relacionadas con este contrato de fiducia, los demás pagos a cargo del FIDEICOMISO, y la atención de los demás gastos necesarios para la ejecución de las gestiones encomendadas en el presente contrato en caso de que los ingresos percibidos por EL FIDEICOMISO no resulten suficientes para ello.- \*\*\*\*\*

8.- Abrir una cuenta bancaria a su nombre, destinada exclusivamente a la recepción de los RECURSOS que le restituya la FIDUCIARIA disponiendo de tales recursos única y exclusivamente a la realización de los pagos destinados al desarrollo del PROYECTO de tal manera que toda disposición de RECURSOS de tal cuenta deberá contar con

AA 37791631

40  
33



HOJA No. 14. - \*\*\*\*\*

el previo visto bueno del INTERVENTOR  
formulado en la solicitud de disposición de  
recursos que presente el FIDEICOMITENTE;  
Adicionalmente deberá instruir de manera  
irrevocable al Banco para que el

INTERVENTOR pueda consultar en todo momento los movimiento de  
dicha cuenta. - \*\*\*\*\*

9.- Adelantar las diligencias, necesarias para la aprobación y  
desembolso del CRÉDITO, e informar a la FIDUCIARIA todo lo  
relacionado con tales trámites. - \*\*\*\*\*

10.- Gestionar la obtención de todos los permisos y licencias  
requeridas para el desarrollo del PROYECTO (Radicación de  
documentos para la realización de actividades de enajenación de  
inmuebles destinados a vivienda, licencias, servicios públicos, etc.)

En todo caso será su responsabilidad obtener las licencias, permisos  
y demás requisitos exigidos por las autoridades competentes, como  
requisitos previos para poder emprender el desarrollo del  
PROYECTO, la modificación a los mismos y los demás permisos que  
se requieran el FIDEICOMITENTE los obtendrá en su propio nombre.

Así mismo, en forma previa a la celebración de las PROMESAS  
radicar ante la autoridad competente, todos los documentos exigidos  
por la Ley para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda - \*

11.- En el evento en que de acuerdo con las normas tributarias del  
Municipio de Neiva el sujeto pasivo del impuesto de delineación  
urbana sea el propietario del inmueble y la liquidación del impuesto la  
formule el contribuyente, el FIDEICOMITENTE deberá presentar la  
declaración del impuesto de delineación urbana que se cause con  
ocasión de las licencias de construcción que se expidan para el  
INMUEBLE, de acuerdo con el poder especial que mediante escritura  
pública le otorgue la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, y  
remitir a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes  
a la presentación de la declaración copia de la misma. El

FIDEICOMITENTE indemnizará a la FIDUCIARIA por los perjuicios que se le causen, en el evento en que no se cumpla con el deber formal de presentar tal declaración. - .....

12.- Adelantar la construcción del PROYECTO por su cuenta y riesgo asumiendo por su cuenta todos los gastos y costos necesarios para el desarrollo de la construcción del PROYECTO, en desarrollo de lo cual le corresponde preparar el presupuesto y cronograma de obra, llevar su control y dirección técnica, y en general adelantar todas las gestiones inherentes al desarrollo de la construcción. - .....

13.- Aportar los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, adicionales a los recursos provenientes de los ADQUIRENTES y al CRÉDITO. - .....

14.- Adelantar todas las gestiones relativas a la Gerencia del PROYECTO, contempladas en el artículo 9 del Decreto 2090 de 1999.

15.- En desarrollo de las gestiones de índole legal inherentes a la Gerencia del PROYECTO, remitir para revisión de la FIDUCIARIA las minutas de los actos en los que deba intervenir la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, al menos con cinco (5) días hábiles de antelación, plazo que se acuerda para la revisión de tales documentos. Para el caso de la suscripción de las escrituras de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES, junto con las instrucciones que se impartan a la FIDUCIARIA para la suscripción de tales escrituras se deberá remitir las escrituras escaneadas a la FIDUCIARIA, firmadas por el FIDEICOMITENTE y el COMPRADOR. - .....

16.- Registrar en su contabilidad los costos del PROYECTO cumpliendo con las respectivas obligaciones tributarias según las normas legales vigentes. - .....

17.- Remitir a la FIDUCIARIA dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes la certificación mensual susrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal con visto bueno del INTERVENTOR sobre las mejoras realizadas en el LOTE (Avances de Obra) y demás informes mensuales que conforme al MANUAL

42  
22  
34



HOJA No 15 - .....  
OPERATIVO solicite LA FIDUCIARIA sobre el  
avance de obra, cantidad de obra,  
especificaciones de obra, compra de  
materiales, contratación de personal entre  
otros - .....

- 18.- Suscribir en calidad de deudor solidario el pagaré mediante el cual se instrumente el CRÉDITO - .....
- 19.- Celebrar por su cuenta y en nombre propio las PROMESAS cuyo cumplimiento queda supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA para la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES, en desarrollo de lo cual deberá coordinar lo relativo a la vinculación de los ADQUIRENTES, e impartir la instrucción de escrituración. Adicionalmente dentro del mes siguiente a la celebración de este contrato de fiducia deberá modificar las PROMESAS que con anterioridad a la celebración de este contrato de fiducia hubiere celebrado, con el fin de instruir a los ADQUIRENTES que los recursos para el pago del precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los consignen por cuenta del FIDEICOMITENTE en la cuenta de recaudo del FIDEICOMISO. - .....
- 20.- Aportar al FIDEICOMISO los RECURSOS que hubiere recibido de los ADQUIRENTES, antes de la celebración de este contrato de fiducia, y en caso de que los hubiere utilizado para atender gastos del PROYECTO, presentar a la FIDUCIARIA los soportes correspondientes, con el visto bueno del INTERVENTOR. - .....
- 21.- Abstenerse de recibir los RECURSOS que por su cuenta deben transferir los ADQUIRENTES al FIDEICOMISO - .....
- 22.- Realizar las gestiones de cobranza y seguimiento a los pagos que deberán realizar los ADQUIRENTES, de conformidad con los términos establecidos en las respectivas PROMESAS - .....
- 23.- Asumir bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad la Administración Provisional del conjunto residencial que suya del

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

desarrollo del PROYECTO, así como la entrega de las áreas y zonas comunes al administrador definitivo, para lo cual suscribirá conjuntamente con la FIDUCIARIA la escritura pública de constitución de propiedad horizontal - .....

24.- Mantener indemne a la FIDUCIARIA por cualquier condena judicial o extrajudicial que se le imponga, por situaciones ocurridas en conexión con la entrega de los bienes comunes del conjunto residencial que surja del desarrollo del PROYECTO, o por la no formalización de la entrega de las mismas, así como salir a la defensa de la FIDUCIARIA, en el evento de cualquier proceso promovido por situaciones originadas en conexión con la entrega de los bienes comunes de la propiedad horizontal. - .....

25.- Realizar la facturación de la venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de acuerdo con la Resolución de Autorización de Facturación expedida por la DIAN, que le será entregada por la FIDUCIARIA, utilizando para el efecto el software suministrado por la FIDUCIARIA. - .....

26.- Entregar las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO a los ADQUIRENTES, mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega - .....

27.- Sin perjuicio de lo contemplado de manera particular para el impuesto de delineación urbana para el pago de los impuestos, el FIDEICOMITENTE deberá siempre remitir a la FIDUCIARIA las declaraciones de pago diligenciadas pero sin firmar, para que la FIDUCIARIA sea quien la presente ante la respectiva autoridad fiscal. Si el FIDEICOMITENTE no aporta los recursos necesarios y no remite a la FIDUCIARIA las declaraciones diligenciadas sin firmar antes de la última fecha prevista para la declaración y pago del impuesto, la FIDUCIARIA procederá a diligenciar, firmar y presentar la declaración tributaria sin pago, circunstancia que declara conocer y aceptar el FIDEICOMITENTE, quien desde ya declara a la FIDUCIARIA exenta de toda responsabilidad por este concepto - .....

AP. 37791633

53

40-03

35



HOJA No 16 - \*\*\*\*\*

28.- Designar al apoderado que con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, asuma la defensa judicial frente a las acciones de cualquier orden que se inicien contra el FIDEICOMISO así constituido o por parte de terceros contra la

FIDUCIARIA por situaciones relacionadas con este contrato de fiducia.- \*\*\*\*\*

29.- Asistir y/o representar a la FIDUCIARIA, por poder que se le otorgue para el efecto, frente a todos los requerimientos que se presenten por parte de Curaduría y Alcaldía competentes, entre otros

30.- Permitir y facilitar el cumplimiento del presente contrato por parte de LA FIDUCIARIA.- \*\*\*\*\*

31.- Entregar toda la documentación requerida por LA FIDUCIARIA para el cumplimiento del objeto del presente contrato y procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente LA FIDUCIARIA durante el desarrollo del mismo.- \*\*\*\*\*

32.- Pagar a LA FIDUCIARIA las comisiones pactadas en este contrato. En todo caso el FIDEICOMITENTE autoriza desde la firma del presente documento para que LA FIDUCIARIA se pague con preferencia a los pagos que deban efectuarse en desarrollo del presente contrato, todas sus comisiones y los gastos y costos en que incurra para la administración de este FIDEICOMISO, con los recursos que por cualquier concepto existan en el patrimonio autónomo.- \*\*\*\*\*

33.- Informar a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, así como de la ocurrencia de cualquier medida cautelar de que sean objeto sus bienes.- \*\*\*\*\*

34.- Otorgar a favor de LA FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias - \*\*\*\*\*

Chulo

35.- Las demás establecidas por la Ley o en otros apartes del presente contrato - .....

**PARÁGRAFO PRIMERO.- MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato en lo referente al cumplimiento de las obligaciones de FIDEICOMITENTE y especialmente en relación con aquella relativa a pago de las comisiones fiduciarias, presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales, dado que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles. - .....

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Las PROMESAS deberán contener la estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y, en especial las siguientes: .....

a) La manifestación expresa de los ADQUIRENTES en el sentido de que conocen la existencia de EL FIDEICOMISO que mediante el presente instrumento se constituye y que LA FIDUCIARIA no es constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de EL PROYECTO y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas comunes, cuya construcción, levantada por EL FIDEICOMITENTE, accederá a los inmuebles que integran EL FIDEICOMISO. - .....

b) Que LOS ADQUIRENTES por cuenta del FIDEICOMITENTE deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la compraventa prometida directamente a EL FIDEICOMISO, según se instruya en cada uno de los contratos que para tales efectos se suscriban. - .....

c) Que LOS ADQUIRENTES deben encontrarse plenamente a paz salvo por razón de las obligaciones derivadas de las PROMESAS que se suscriban para que LA FIDUCIARIA pueda realizar la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS - .....

d) La mención de que la escritura de venta será suscrita por parte

34

36



HOJA No 17 - .....  
del FIDEICOMISO como vendedor junto con el FIDEICOMITENTE actuando en nombre propio como responsable de la construcción, quien se obligará al saneamiento de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA, relevando así

expresamente al FIDEICOMISO de tal obligación - .....  
e) Que los ADQUIRENTES conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente EL FIDEICOMITENTE - .....  
f) La mención de cuales gastos son cubiertos por los ADQUIRENTES y cuales por el vendedor - .....

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: El FIDEICOMITENTE tendrá los siguientes derechos. ....

- a) Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
- b) Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente - .....
- c) Recibir los beneficios que le corresponden, de conformidad con lo expuesto en el presente contrato - .....
- d) Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA cuando se den las causales previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio - .....
- e) Los demás consagrados en este contrato y los contemplados en la Ley - .....

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR ALGUNO PARA EL REGISTRO

*Handwritten mark*

.....  
**CAPITULO V. DEL PROYECTO.**  
.....

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA.- DESARROLLO DEL PROYECTO.-** El

PROYECTO comprende la construcción de veintidós (22) viviendas unifamiliares de un piso, con áreas individuales de trescientos cuarenta y seis metros cuadrados (346 M2), y cuarenta y cuatro (44) unidades de parqueo privado para residentes y siete (7) para visitantes. La decisión de iniciar el desarrollo del PROYECTO,

definición de su punto de equilibrio, es responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE, motivo por el cual LA FIDUCIARIA no participa en ningún momento en la definición del PUNTO DE

EQUILIBRIO. En forma simultánea a la decisión de iniciar el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE deberá suministrar al INTERVENTOR y a la FIDUCIARIA el cronograma de ejecución, flujo

de caja proyectado y el presupuesto de obra. - .....  
EL PROYECTO será ejecutado con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes, y la supervisión del

INTERVENTOR quien ejercerá las funciones que se señalarán más adelante - .....  
En el evento de requerirse recursos adicionales para la culminación

del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE se obligan a aportar los RECURSOS necesarios para su culminación. - .....  
.....

.....  
**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- FUNCIONES DEL INTERVENTOR.-** El INTERVENTOR ejercerá todas las funciones

propias de una interventoría definidas en el artículo 6.1 del Decreto 2090 de 1989, en la Ley, o en reglamentos sobre el desarrollo de esa actividad, y en especial las siguientes: .....  
.....

a) En relación con la cuenta bancaria abierta por el FIDEICOMITENTE para la recepción de los RECURSOS que le restituya la FIDUCIARIA.

AA 37791635



HOJA No 18. - .....

los cuales estarán destinados única y exclusivamente a la realización de los pagos para el desarrollo del PROYECTO, ejercerá los siguiente controles: .....

i.- Dar previo visto bueno a la disposición de los

dineros de la cuenta, el cual se formulará en las solicitudes de autorización de disposición de recursos que le presente el FIDEICOMITENTE para tal fin. - .....

ii - Hacer un seguimiento diario de los movimientos de la cuenta bancaria. - .....

iii - Informar a la FIDUCIARIA a más tardar al día siguiente que tenga conocimiento, de la disposición de dineros de la cuenta bancaria sin previo visto bueno de la interventoría, y remitir a la FIDUCIARIA de manera simultánea o posteriormente, el informe con los correspondiente soportes, acerca de la identificación del destino que se dio a los recursos en el desarrollo del PROYECTO, o el reintegro a dicha cuenta de los recursos de que se hubiere dispuesto para fines

diferentes al desarrollo del PROYECTO - .....

b) De ser procedente, dar el visto bueno a la certificación mensual suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE, sobre las mejoras realizadas en el LOTE (Avances de Obra), y demás informes mensuales que conforme al MANUAL OPERATIVO solicite LA FIDUCIARIA sobre el avance de obra, cantidad de obra, especificaciones de obra, compra de materiales, contratación de personal, entre otros. - .....

c) Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del PROYECTO y con la debida oportunidad. - .....

d) Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma. - .....

e) Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra

f) Ejercer funciones de auditoria financiera y económica y en general

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

4445  
37

55

- sobre todos los aspectos que incidan sobre la construcción - .....
- g) Enviar un informe por escrito a LA FIDUCIARIA cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra - .....
- h) Enviar un informe por escrito a LA FIDUCIARIA cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE.- .....
- i) Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra que serán remitidos a la FIDUCIARIA. - .....
- .....
- .....

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- PUBLICIDAD:** El FIDEICOMITENTE no podrá hacer directamente o a través de cualquier persona, publicación alguna ni ningún tipo de publicidad en medios de comunicación, que involucren directa o indirectamente a LA FIDUCIARIA, o su logotipo, salvo que ésta haya impartido su aprobación previamente y por escrito y se haya obtenido la autorización de la Superintendencia Financiera, si a ella hubiera lugar. Será obligación del FIDEICOMITENTE colocar en la valla la publicidad que para este efecto le entregue LA FIDUCIARIA.- .....

.....

**CAPITULO VI. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO**

.....

.....

**CLAUSULA DÉCIMA NOVENA.- REMUNERACIÓN:** LA FIDUCIARIA cobrará a título de remuneración por los servicios prestados a partir de la fecha de celebración de este acuerdo, una suma fija mensual de **SEIS SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES MAS IVA (6 SMMLV).** - .....

En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.- .....

.....

AA 37791636



HOJA No. 19.-

Las sumas de dinero contempladas en esta cláusula como remuneración fiduciaria, podrán ser descontadas de los RECURSOS, previa presentación de la factura por parte de la FIDUCIARIA.-

Es de anotar que los gastos y costos bancarios, así como cualquier gasto asociado con la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, gastos judiciales de cobranza, honorarios de abogado y cualquier otro gasto necesario para la ejecución del FIDEICOMISO, serán a cargo del FIDEICOMISO, y a falta de recursos en el patrimonio autónomo serán a cargo del FIDEICOMITENTE. Dentro de los costos bancarios se encuentra el costo por la expedición de las tarjetas de recaudo que se entrega a cada ADQUIRENTE, para la recepción de RECURSOS que por cuenta del FIDEICOMITENTE transfieran al FIDEICOMISO, el cual es de ochocientos pesos (\$800,00) más IVA por cada tarjeta. - \*\*

**CLÁUSULA VIGÉSIMA.- ASPECTOS TRIBUTARIOS:** LA FIDUCIARIA será responsable por las retenciones a que haya lugar en desarrollo de la fiducia de conformidad con lo establecido en el artículo 102 numeral 5 del Estatuto Tributario. Previamente a la ordenación del pago y/o giro EL FIDEICOMITENTE debe agotar el trámite legal necesario para ello, siendo por consiguiente el único responsable de tal gestión. Frente a cualquier requerimiento de las autoridades tributarias, será el FIDEICOMITENTE quien aportará los recursos para el pago si no los hubiere en el FIDEICOMISO y/o la información necesaria para que se dé respuesta al mismo. - \*\*  
Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial del LOTE, si hubiere lugar a ello, el valor de los auto-avalúos será definido por el FIDEICOMITENTE. Los impuestos que se causen durante el desarrollo del presente contrato serán pagados por LA FIDUCIARIA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

4746  
38  
38

con recursos del FIDEICOMISO, o con recursos que aporte el FIDEICOMITENTE, si aquellos no fueren suficientes. - .....

**PARAGRAFO PRIMERO.-** LA FIDUCIARIA no adquiere compromiso alguno para con el FIDEICOMITENTE, respecto a asesorías en materia tributaria, ni en relación con las obligaciones relacionadas con el impuesto de renta y complementarios, ni respecto de cualquiera otra obligación de orden fiscal, salvo las obligaciones que de orden formal les ordena la ley frente al FIDEICOMISO. - .....

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento que LA FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias con motivo del incumplimiento de los deberes formales conforme lo preve el numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario, por causas imputables al FIDEICOMITENTE, los valores que deban pagarse podrán descontarse de los recursos administrados y/o deberán ser entregados por el FIDEICOMITENTE, previo requerimiento que en tal sentido le haga LA FIDUCIARIA. - .....

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- GASTOS Y COSTOS.-** Los costos, gastos, honorarios y pagos necesarios para la celebración del presente contrato de fiducia (v.gr. derechos notariales, impuesto de registro, derechos registrales, etc.), y ejecución y cumplimiento de la finalidad del FIDEICOMISO, al igual que los gastos de liquidación del mismo, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo del FIDEICOMISO, y a falta de recursos en el patrimonio autónomo, a cargo del FIDEICOMITENTE. - .....

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- CESION DE DERECHOS:** El FIDEICOMITENTE podrá ceder, en todo o en parte este contrato, previa autorización por escrito de LA FIDUCIARIA, para lo cual deben

AA 37791637



HOJA No 20. ....  
informar de manera previa a su celebración los  
términos de la cesión y que el cesionario  
acepta los términos del presente convenio, y  
remilir los documentos que requiera la  
FIDUCIARIA del potencial cesionario Una vez

verificada la legalidad, LA FIDUCIARIA apruebe los términos de la  
cesión, dirigirá comunicación escrita autorizando su celebración, y una  
vez reciba el contrato de cesión, la FIDUCIARIA remitirá una  
comunicación al fideicomitente cedente en la que conste que ha  
tomado nota de ello, para que el mismo se entienda sustituido por el  
cesionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de  
modificar el contrato. En caso contrario, es decir que LA FIDUCIARIA  
no acepte la celebración de la cesión, aun cuando se celebre y  
notifique, la misma no se entenderá perfeccionada, sin que por ello se  
genere ningún tipo de responsabilidad para LA FIDUCIARIA - .....

CLÁUSULA VIGÉXIMA TERCERA.- DURACIÓN E

IRREVOCABILIDAD: El presente contrato tendrá la duración de  
DOCE (12) MESES, prorrogables por mutuo acuerdo entre las partes,  
por el tiempo necesario para el desarrollo y culminación total del  
PROYECTO, sin que pueda exceder en ningún caso el plazo máximo  
de veinte (20) años, previsto por el artículo 1.230 del Código de  
Comercio. El mismo tiene un carácter irrevocable y en consecuencia  
no podrá darse por terminado, ni modificarse total o parcialmente de  
manera unilateral por el FIDEICOMITENTE durante este lapso. Sin  
embargo el contrato podrá terminarse anticipadamente si el  
PROYECTO es terminado en un tiempo inferior al pactado - .....

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- VALOR DEL CONTRATO: Para  
efectos fiscales, de acuerdo con el valor de las comisiones pactadas.

1047  
27  
39

el valor de este contrato se estima en la suma de VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL PESOS (\$29 814.000,00) M/Cte.-

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.-** Seran causales de terminación del presente contrato las siguientes:

- a) Por haberse realizado plenamente sus fines.-
- b) El mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA.-
- c) Por la imposibilidad absoluta de realizar sus fines.-
- d) La declaración judicial en firme mediante la cual la FIDUCIARIA se vea privada de la propiedad de los bienes fideicomitidos o del derecho a la restitución de los mismos.-
- e) Por haber transcurrido el término máximo señalado por la ley, sin haberse cumplido la finalidad del FIDEICOMISO.-
- f) Por el incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria.-
- g) La firma por las partes de un nuevo contrato de Fiducia que sustituya el presente.-
- h) Por las demás causales previstas en la ley.-

Acaecida la terminación del contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones del mismo, y la gestión del fiduciario deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO atendiendo lo establecido en el presente contrato.-

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO. A. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR EJECUCIÓN TOTAL DEL PROYECTO:** Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las unidades resultantes del PROYECTO por parte del

AA 37791638

38  
40  
62



HOJA No. 21. - \*\*\*\*\*  
FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA procederá a liquidar el FIDEICOMISO, atendiendo el siguiente trámite: \*\*\*\*\*

- 1.- Liquidación de la obra a cargo del FIDEICOMITENTE con una rendición de cuentas acerca de los mayores o menores valores que resultaren con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO, los cuales deberán contar con el visto bueno del INTERVENTOR, así como la entrega de la documentación relacionada con el mismo a LA FIDUCIARIA. - \*\*\*\*
- 2.- Certificación expresa del FIDEICOMITENTE y del INTERVENTOR acerca de la culminación del PROYECTO, en cuanto hace relación a cada UNIDAD INMOBILIARIA y del hecho de haberse cumplido en un todo con los planos y especificaciones aprobados. - \*\*\*\*\*
- 3.- Transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública a cada uno de los ADQUIRENTES que se encuentren totalmente a paz y salvo en el pago del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA y si fuere el caso, hubieren subrogado el CRÉDITO otorgado por el BANCO. Su entrega física la realizarán el FIDEICOMITENTE. Se deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de los certificados de tradición y libertad o constancias de inscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se celebraron los actos de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES, y de las Actas de Entrega Material de las UNIDADES INMOBILIARIAS suscritas por los adquirentes y el FIDEICOMITENTE, o en su lugar la certificación expedida por el FIDEICOMITENTE manifestando que se surtió el proceso de entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuyas actas de entrega están bajo su custodia. - \*\*\*\*\*
- 4.- Remitir a la FIDUCIARIA las Actas de Liquidación de los convenios celebrados con las empresas de servicios públicos con ocasión del

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA SU USO

desarrollo de la ETAPA, o del PROYECTO si es la última, y certificación del FIDEICOMITENTE en la que relacione la totalidad de los convenios celebrados para el PROYECTO, dejando constancia de que no se suscribieron convenios adicionales.- \*\*\*\*\*

5.- Certificación del FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR, en el sentido de haberse atendido la totalidad de las obligaciones fiscales originadas con ocasión del PROYECTO.- \*\*\*\*\*

6 - Aprobación de la liquidación del FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE.- \*\*\*\*\*

7.- Cancelación del gravamen hipotecario que pueda existir sobre el LOTE.- \*\*\*\*\*

8 - En el evento en que el FIDEICOMITENTE no hubiere asumido en las escrituras por las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES, la obligación de adelantar las diligencias para el desenglobe catastral de las mismas, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de los Boletines Catastrales en los cuales se evidencie la realización del desenglobe catastral de las UNIDADES INMOBILIARIAS.- \*\*\*\*\*

9 - Una vez aprobada esta liquidación, transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a cada uno de los ADQUIRENTES, atendidos los pasivos del FIDEICOMISO, con cargo a las utilidades, si las hubiere, se transferirán al FIDEICOMITENTE los bienes que quedaren en el FIDEICOMISO.- \*\*\*\*\*

10 - La FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE la rendición final de cuentas de su gestión en el FIDEICOMISO, dentro de los treinta (30) días siguientes a su liquidación, entendiéndose que quince (15) días después de dicha entrega, o quince (15) días después de haberse presentado por parte de LA FIDUCIARIA la última explicación que sea requerida sobre la misma, sin que se formulen observaciones por parte del FIDEICOMITENTE, se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación del FIDEICOMISO y en consecuencia extinguidas las obligaciones mutuas entre los FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA nacidas en virtud de este contrato, entendiéndose que el

AA 37791539

22  
69

49  
22  
41



HOJA No 22 - .....  
contrato ha terminado sin más actos o  
requisitos. Durante el período de la liquidación  
sólo procederán para LA FIDUCIARIA,  
gestiones directamente relacionadas con tal fin  
.....

**B. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR NO VIABILIDAD DEL PROYECTO:** En el evento en que por fuerza mayor o caso fortuito,

eventos imprevisibles, orden de autoridad competente no resulte viable continuar con el desarrollo del PROYECTO, previa instrucción del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA deberá proceder a liquidar el FIDEICOMISO conforme al siguiente trámite: .....

**1.- LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.** Liquidación de la obra en el estado en que se encuentre, a cargo del FIDEICOMITENTE, con una rendición de cuentas de los costos de la obra ejecutada con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO los cuales deberán contar con el visto bueno del INTERVENTOR, así como la entrega de la documentación relacionada con el mismo a LA FIDUCIARIA: .....

**2.- ATENCIÓN DE LOS PASIVOS.** LA FIDUCIARIA procederá a pagar todos los pasivos a cargo del FIDEICOMISO hasta concurrencia de los RECURSOS, y ante la insuficiencia de los mismos, el FIDEICOMITENTE deberá aportar los demás RECURSOS que sean necesarios para el pago de la totalidad de los pasivos del FIDEICOMISO y la atención de los gastos del FIDEICOMISO durante todo el tiempo que dure la liquidación del mismo. Las construcciones levantadas sólo se podrán destinar a la realización de daciones en pago, si en desarrollo de este trámite pasa un (1) mes desde la fecha del requerimiento de la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE solicitando los RECURSOS sin que haya sido posible obtener del FIDEICOMITENTE el aporte de los RECURSOS necesarios para el pago de la totalidad de los pasivos lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad civil a cargo del FIDEICOMITENTE por el no

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

22

69

cumplimiento de la obligación de aportar los RECURSOS requeridos, por los perjuicios que el incumplimiento a tal obligación le genere a la FIDUCIARIA.- \*\*\*\*\*

**3.- RESTITUCIÓN FIDUCIARIA DE BIENES REMANENTES.**

Atendidos los pasivos del FIDEICOMISO, se transferirá los bienes que quedaren en el FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE. En caso de haber únicamente bienes inmuebles remanentes en el FIDEICOMISO los mismos se restituirán al FIDEICOMITENTE. En todo caso la restitución de los bienes inmuebles remanentes deberá preceder a la restitución de los RECURSOS remanentes en el FIDEICOMISO.- \*\*\*\*\*

**4.- RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS Y TERMINACIÓN.**

Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de la restitución de los bienes remanentes en el FIDEICOMISO a favor del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE la rendición final de cuentas de su gestión entendiéndose que quince (15) días después de dicha entrega, o quince (15) días después de haberse presentado por parte de LA FIDUCIARIA la última explicación que sea requerida sobre la misma, sin que se formulen observaciones por parte del FIDEICOMITENTE, se dará por terminado satisfactoriamente el contrato de fiducia sin más actos o requisitos. y en consecuencia extinguidas las obligaciones mutuas entre el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA nacidas en virtud de este contrato. Las comunicaciones a que hace referencia este literal se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de la fecha de la respectiva comunicación de citación y/o del correo certificado.- \*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO:** Para el evento en que el FIDEICOMITENTE no comparezcan en la fecha que le señale la FIDUCIARIA para la suscripción de los documentos públicos y/o privados correspondientes a la liquidación, así como a recibir real y materialmente los bienes que le correspondan producto de la liquidación, el FIDEICOMITENTE con la firma del presente documento otorga poder especial amplio y

AA 37791640



HOJA No 23 - .....  
suficiente a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos y/o privados correspondientes requeridos para la liquidación. Para tales efectos, la FIDUCIARIA:

cederá al FIDEICOMITENTE beneficiario de la restitución el contrato de comodato sobre el LOTE, si a ello hubiere lugar, celebrado de acuerdo con las instrucciones contempladas en este contrato de fiducia, aceptando desde ahora el FIDEICOMITENTE que de esa manera la FIDUCIARIA le haga entrega de los inmuebles de cuya restitución sean beneficiarios, exonerando desde ahora a la FIDUCIARIA por cualquier deterioro que presente los inmuebles al momento en que la persona que detente la posición contractual de comodatario haga la restitución material de los inmuebles - .....

.....  
.....

**CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES:** Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones .....

- ▶ LA FIDUCIARIA: Carrera 13 No. 27-47, Piso 9, Bogotá D.C. - .....
- ▶ CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.: Carrera 5 No. 12-09, Oficina 301, Neiva. - .....

Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con quince (15) días de antelación, so pena de que se entienda validamente notificada mediante correo certificado remitido al sitio anterior registrado. Las comunicaciones dirigidas por las partes a LA FIDUCIARIA, deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, según informe que sobre este hecho se le dé a LA FIDUCIARIA por escrito - .....

.....  
.....  
.....

*Handwritten signature*

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- DECLARACION DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACION.-** El FIDEICOMITENTE

con la suscripción del presente documento, declara bajo la gravedad de juramento que los fondos que conforman el FIDEICOMISO provienen del giro ordinario de los negocios derivados de su objeto social y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a LA FIDUCIARIA con respecto a los activos que conforman el FIDEICOMISO, se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a LA FIDUCIARIA.-

El FIDEICOMITENTE se obliga en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que les sea solicitada por LA FIDUCIARIA para dar cumplimiento a lo previsto en el Capítulo 11 del Título Primero de la Circular Externa 007 de 1996 emitida por la Superintendencia Financiera y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto. De la misma manera el FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar dicha información cuando menos en forma anual. En el evento que el FIDEICOMITENTE no suministre la información requerida por la FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a la FIDUCIARIA para terminar unilateralmente el mismo en lo que respecta a la parte incumplida, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA.-

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.-** El FIDEICOMITENTE autoriza de manera

irrevocable para que con fines estadísticos, de control supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con

AA 37791641

44  
43



HOJA No. 24.- \*\*\*\*\*

los mismos fines, el nacimiento modificación extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas

sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo faculta a LA FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que el mismo tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.- \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
**CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- CONFLICTO DE INTERES.-** De conformidad con lo previsto en el Título Quinto Capítulo Primero de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, las partes declaran que han evaluado y no han encontrado situaciones de conflicto de interés a la celebración del presente contrato.- \*\*\*\*\*

Las partes acuerdan que en caso de presentarse situaciones que generen posibles conflictos de interés en el desarrollo del objeto del presente contrato, con el fin de precaver tal conflicto, se designará de común acuerdo un tercero que decida sobre las circunstancias presentadas, en el término y condiciones que igualmente determinen las partes. En caso que las partes no se pongan de acuerdo en la designación de dicho tercero, éstas deberán acudir a la justicia ordinaria para dirimir sus diferencias.- \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS.-** En caso de que surjan diferencias entre las partes

ESTÉ PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto las partes dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo - "

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.- ANEXOS:** Los siguientes documentos hacen parte integral del presente contrato ".....

### SEGUNDA PARTE

### HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA

Compareció nuevamente: **GLORIA MERCEDES CASTRO AMAYA**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Neiva, identificada con la cédula de ciudadanía número 36.170.776 expedida en Neiva, quien como apoderada especial obra en nombre y representación de la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2922 del 30 de septiembre de 1991, de la Notaría 13 del Círculo de Bogotá y con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3614 del 4 de octubre de 1991, todo lo cual consta en el poder a ella otorgado y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documentos estos que se adjuntan para su protocolización, sociedad que en este acto obra única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO HACIENDA MAYOR II ETAPA (NIT. 830 054 076-21)**, constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración

AA 37791642

25  
69

51  
52

42  
44



HOJA No. 25.- .....  
inmobiliaria cuya celebración consta en la  
Primera Parte de ese instrumento público,  
quien en este mismo se denominará LA  
HIPOTECANTE y manifestó. ....

.....  
.....  
PRIMERO: Que constituye HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE  
CUANTIA a favor de BCSC S.A., institución financiera legalmente  
constituida, con personería jurídica reconocida mediante Resolución  
No. 7 del 14 de febrero de 1931, proferida por el Ministerio de  
Gobierno, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., entidad  
que absorbió en proceso de fusión al BANCO COLMENA y que  
cambio su nombre de BANCO CAJA SOCIAL S.A., por el de BCSC  
S.A., todo mediante escritura pública No. 3188 de la notaria 42 de  
Bogotá del 27 de junio de 2005, entidad que en adelante se  
denominará EL BANCO sobre el siguiente bien inmueble, cuya  
ubicación, cabida y linderos se detallan a continuación: .....

.....  
LOTE # 2 con una extensión total de 28.268.02 M2, el cual se  
encuentra ubicado en la ciudad de Neiva, departamento del Huila  
determinado por los siguientes linderos: .....

.....  
Partiendo del mojón 15 hacia el noroeste colindando con predios de  
Jaime Sánchez hasta el mojón 18 con una extensión de 325.74  
metros, se sigue hacia el suroeste del mojón 18 al 17 con una  
extensión de 71.78 mts., colindando con la etapa I, se sigue hacia el  
Sur del mojón 17 al 16 colindando con la etapa I, con una extensión  
de 290.50 metros, y después se sigue hacia el este del mojón 16 al  
punto de partida (mojón 15) colindando también con la etapa I y  
extensión de 111.81 metros. ....

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALG. NO PAPEL USUARIO

*Lucho*

16

Inmueble distinguido con la Matricula Inmobiliaria No 200-193161 y con cedula catastral número 00-02-0010-0646-000 -

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Que a pesar de la descripción cabida y linderos del(los) anterior(es) inmueble(s), la hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto -

**SEGUNDO:** Que la hipoteca que aquí se constituye comprende el(los) inmueble(s) con todas sus anexidades, mejoras, construcciones, servidumbres, frutos y dependencias, que existen en la actualidad o existan en un futuro, así como a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y las indemnizaciones debidas por las aseguradoras del (los) bien(es), en los términos del artículo 2446 del Código Civil -

**TÉRCERO:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) fue adquirido por transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable de administración que le hiciera la Sociedad CONSTRUCTORA VARGAS, LIMITADA, representada legalmente por su Gerente LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO, mediante este mismo instrumento a favor de la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE, como vocera del fideicomiso -

**CUARTO:** En consideración a que esta hipoteca es ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA, LA HIPOTECANTE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE, obrando como Vocera del Patrimonio Autónomo CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA, en su calidad de propietaria del inmueble garantiza el cumplimiento de cualquier obligación de los deudores solidarios SOCIEDAD



SEXTO: Que el(los) inmueble(s) que gravo(amos) con esta hipoteca está(n) libre(s) de embargos, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos por escrituras públicas, hipoteca, usufructo, uso y habitación y patrimonio de familia y, en general, de cualquier gravamen o limitación al dominio, salvo las derivadas del reglamento de propiedad horizontal. -

SEPTIMO: Que EL BANCO podrá, de acuerdo con la ley y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial constituir a la HIPOTECANTE y a los deudores solidarios SOCIEDAD CONSTRUCTORA VARGAS LIMITADA, LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO Y OLGA LUCIA RAMIREZ CASTRO, en mora en caso de que no cumplan con el pago de cualquiera de las obligaciones garantizadas por la presente hipoteca y declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de la deuda a su cargo, para lo cual podrá exigir su cancelación inmediata con todos sus accesorios en los siguientes casos, previa comunicación a la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE S.A., quien obra como Vocera del Patrimonio Autónomo del CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA en los siguientes eventos

- a) Por mora en el pago de cualquiera de las obligaciones garantizadas por la presente hipoteca.
- b) Por disolución, liquidación, fallecimiento, inhabilidad o incapacidad de el hipotecante y/o los deudores solidarios ya citados.
- c) Por incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones a cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE(S) y/o los deudores solidarios contenidas en cualquier documento suscrito con EL BANCO.
- d) Por inexactitud en cualquiera de los balances, informes, declaraciones o documentos que se presenten a EL BANCO.

AA 37791644



HOJA No. 27 - .....

e) Por darle a los recursos de los créditos una  
destinación diferente para la cual fueron  
otorgados, si es del caso, de acuerdo con la(s)  
obligación (es) garantizada(s) con la presente  
hipoteca; .....

f) Por embargo o persecución en ejercicio de cualquier acción que  
recaiga o que pueda recaer sobre el(los) bien(es) que garantiza(n)  
la(s) obligación(es) de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o los deudores  
solidarios; .....

g) Por enajenación total o parcial, o la constitución de gravámenes  
sobre los bienes dados en garantía a EL BANCO, o desmejora o  
persecución del mismo en cualquier forma. - .....

h) Por alteración de la(s) condición(es) patrimoniales de EL (LOS)  
HIPOTECANTE(S) y/o los deudores solidarios, que a juicio de EL  
BANCO haga difícil el cumplimiento de la(s) obligación(es) a su cargo.

i) En caso de concurso de acreedores, concordato, liquidación, oferta  
de cesión de bienes, cierre o abandono de los negocios o insolvencia,  
iliquidez o cesación de pagos de EL (LOS) HIPOTECANTE(S) y/o los  
deudores solidarios; .....

j) Por señalamiento público o judicial de EL (LOS) HIPOTECANTE(S)  
y/o deudores solidarios como autor(es) o participe(s) de actividades  
ilegales, infracciones o delitos; .....

k) Si el hipotecante y/o los deudores solidarios fuere demandado  
judicialmente o se le embargaren bienes. - .....

l) Por el no pago por parte de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) de los  
seguros a que está(n) obligado(s) por virtud del (los) crédito(s), o de  
cualquiera de las obligaciones garantizadas mediante la presente  
hipoteca o por el no pago o reembolso de las respectivas primas a  
EL BANCO y, .....

m) Por cualquier causal establecida en la ley, sus normas  
reglamentarias o disposiciones de autoridad competente. - .....

.....

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

57  
54  
46

PARAGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos legales las obligaciones a cargo de los deudores solidarios CONSTRUCTORA VARGAS LTDA LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO Y OLGA LUCIA RAMIREZ CASTRO. se entenderán como indivisibles - \*\*\*\*\*

PARAGRAFO SEGUNDO: En todo-caso, EL BANCO podrá optar por la subsistencia del plazo si se otorga una nueva garantía a satisfacción de EL BANCO - \*\*\*\*\*

OCTAVO: Que EL HIPOTECANTE acepta(amos) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la-Ley y sin necesidad de notificación, cualquier negociación que EL BANCO haga de los instrumentos y garantías a su favor. - \*\*\*\*\*

NOVENO: Que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia que preste mérito ejecutivo EL HIPOTECANTE para los efectos previstos en el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 confiere mediante este instrumento poder especial al representante legal de EL BANCO para solicitar al señor Notario se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito. - \*\*\*\*\*

DECIMO.- Que la hipoteca en mayor extensión que se constituye por este instrumento público se cancelará proporcionalmente a medida que se vayan enajenando las unidades de vivienda y se haya recibido el pago de la prorrata correspondiente. - \*\*\*\*\*

AA 37791645

54 (55) 47



HOJA No 28.- \*\*\*\*\*

DECIMO PRIMERO: Que los gastos que demande el otorgamiento de la presente escritura, su registro y la expedición de la primera copia registrada, la cual deberá ser entregada a EL BANCO, corren por cuenta de

EL HIPOTECANTE. Igualmente serán de cargo de EL HIPOTECANTE los posteriores gastos que se generen con ocasión de la cancelación de esta hipoteca - \*\*\*\*\*

DECIMO SEGUNDO: Que esta hipoteca se constituye de conformidad con el inciso tercero (3) del artículo 2438 del Código Civil y ella no obliga a EL BANCO a entregar suma alguna de dinero correspondiente al crédito inicialmente aprobado, sin que se cumplan previamente a satisfacción otros requisitos que EL BANCO considere pertinentes - \*\*\*\*\*

DECIMO TERCERO: Para los solos efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$480.000.000,00). Con la presente se protocoliza carta de aprobación del crédito otorgado por el Banco - \*\*\*\*\*

Presente: MARITZA ALEXANDRA RINCON HERRERA, mayor de edad, domiciliado en Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía número 36.279.643 expedida Pitalito (H), y manifestó: \*\*\*\*\*

PRIMERA: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de gerente de la oficina principal de Neiva del BCSC S.A., establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, según poder general, amplio y suficiente conferido mediante escritura pública número 1497 del 28 de Mayo de 2008, suscrito en la Notaría 30 del Circuito de Neiva, que se presenta para su protocolización con este instrumento. -

SEGUNDA: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA  
LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE ELABORO DE CONFORMIDAD CON LA MINUTA ENTREGADA ANTE ESTA NOTARIA POR SU OTORGANTE A QUIEN LE FUE PRESENTADA PARA SU ESTUDIO Y QUIEN DESPUES DE ESTUDIARLA SE DECLARO CONFORME CON SU CONTENIDO, POR LO CUAL PROCEDIO A AUTORIZARLA CON SU FIRMA POR ANTE LA SUSCRITA NOTARIA

COMPROBANTES Y ANEXOS

AA 37791646

71

55 (58)

48  
48



HOJA No. 29. - \*\*\*\*\*

1.- COPIA DE LA ESCRITURA No 1497 DEL  
28 DE MAYO DE 2008 DE LA NOTARIA 30 DE  
BOGOTA, SOBRE EL PODER GENERAL QUE  
LE DA LA DRA, EULALIA ARBOLEDA DE  
MONTES A MARITZA ALEXANDRA RINCON

HERRERA. - \*\*\*\*\*

2.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA VARGAS LTDA, EXPEDIDO  
POR LA CÁMARA DE COMERCIO DE NEIVA. - \*\*\*\*\*

3.- PODER ESPECIAL CONFERIDO A GLORIA MERCEDES  
CASTRO AMAYA. - \*\*\*\*\*

4.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL  
DE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. "FIDUOCCIDENTE S.A."  
EXPEDIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE  
COLOMBIA. - \*\*\*\*\*

5.- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL (PROTOCOLIZADO).  
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE NEIVA. - \*\*\*\*\*  
EXPEDICION: 07 DE ABRIL DE 2009. - \*\*\*\*\*

VENCIMIENTO: 31 DE DICIEMBRE DE 2009. - \*\*\*\*\*  
DIRECCION: EL CARMEN. - \*\*\*\*\*  
CEDULA CASTRAL: 00-02-0010-0646-000. - \*\*\*\*\*  
AVALUO: \$28.326.000.00 - \*\*\*\*\*

6.- CERTIFICADOS DE VALORIZACION (PROTOCOLIZADOS)  
EXPEDIDOS POR LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL  
DE NEIVA DE FECHA 07 DE ABRIL DE 2009, EN EL CUAL  
CONSTA QUE EL INMUEBLE EN MENCIÓN, SE ENCUENTRA EN  
LA ACTUALIDAD LIBRE DE GRAVAMENES POR CONTRIBUCION

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

DE VALORIZACION.- \*\*\*\*\*

7.- FOTOCOPIA DE LAS CEDULA DE CIUDADANIA DE LOS  
COMPARECIENTES.- \*\*\*\*\*

9. - CARTA APROBACION DEL CRÉDITO DE FECHA 03 DE  
FEBRERO DE 2009 EXPEDIDA POR EL BANCO BCSC S.A.- \*\*\*\*\*

10.- FOTOCOPIA DE LA FACTURA DE VENTA No. 1155 DE FECHA  
-08- DE -MAYO- DE 2009, DE ESTA NOTARIA.- \*\*\*\*\*

11.- ESTUDIO DE TITULO - \*\*\*\*\*

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la Notaria. En tal caso estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por quienes intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1970). \*\*\*\*\*

**LEIDO** el presente instrumento por los comparecientes, lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con la suscrita Notaria que da fe y quien le advirtió la necesidad de inscribirlo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito respectivo, en el término de dos (2) meses contados a partir de la fecha del presente instrumento público (Artículo 231 Ley 22 de 1995). \*\*\*\*\*





50



===== ESCRITURA PUBLICA NUMERO =====  
 ===== ( 3 9 2 6 ) =====  
 ===== TRES MIL NOVECIENTOS =====  
 ===== VEINTISEIS =====  
 FECHA: DIECISIETE ( 17 ) DE DICIEMBRE DEL AÑO  
 DOS MIL DIEZ ( 2010 ).- =====

=====

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**FORMATO DE CALIFICACION**

**INTEGRACION DE LA II ETAPA DEL CONDOMINIO HACIENDA MAYOR AL  
 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, E IDENTIFICACION DE LOS  
 BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA, AREAS COMUNES DE LA SEGUNDA ETAPA  
 Y SE DETERMINA LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE MANERA  
 DEFINITIVA (ART 7, LEY 675 DE 2001).- =====**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: =====**

**- GLORIA MERCEDES CASTRO AMAYA Apoderada Especial FIDUCIARIA DE  
 OCCIDENTE S.A. Vocera del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE CONSTRUCTORA  
 VARGAS CONDOMINIO HACIENDA AYOR II ETAPA.- =====**

**- LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD  
 CONSTRUCTORA VARGAS LIMITADA.- =====**

**INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA.- =**

**MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 200-193161.- =====**

**DIRECCIÓN ACTUAL: CALLE 8ª NÚMERO 85-105 (VIA SAN ANTONIO).-**

**UBICACIÓN: CIUDAD DE NEIVA DEPARTAMENTO DEL HUILA.- =====**

**=====**

Dentro del Círculo Notarial de Neiva, Departamento del Huila, República de  
 Colombia, en donde queda radicada la Notaria Quinta de la circunscripción  
 mencionada y cuyo Notario Encargado es **DORIAN FERNANDO VEGA ORTIZ.- =**

**=====**

**COMPARECIO: GLORIA MERCEDES CASTRO AMAYA** mayor de edad, vecina de  
 la ciudad de Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía número 36.170.76  
 expedida en Neiva, obrando en calidad de apoderada especial de la FIDUCIARIA  
 OCCIDENTE S.A sociedad de servicios financieros legalmente constituida



domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en virtud del poder otorgado por **RODRIGO MATEUS PRIETO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19'432.684 expedida en Bogotá, en su calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, entidad que a su vez actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – CONSTRUTORA VARGAS – CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA**, constituido en virtud del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria celebrado mediante Escritura Pública No. 724 de 9 de mayo de 2009 otorgada en la Notaria Cuarta de Neiva, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO** procede a integrar la II etapa del **CONDOMINIO HACIENDA MAYOR** al reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública número 840 de fecha 26 Marzo de 2009, otorgada en la Notaria Quinta., previas las siguientes consideraciones: = = = = =

**PRIMERA** : Que mediante escritura pública número 840 de fecha 26 Marzo de 2009, otorgada en la Notaria Quinta, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria Matriz No. 200-193160 y Nos. 200-200275 al 200-200302, se constituyo reglamento De Propiedad Horizontal sobre la **I ETAPA DEL CONDOMINIO HACIENDA MAYOR.** = = = = =

**SEGUNDA** : Que por este mismo instrumento publico procede a **INTEGRAR** la **II ETAPA DEL CONDOMINIO HACIENDA MAYOR**, al reglamento de Propiedad Horizontal, identificando los bienes de Propiedad Privada, áreas Comunes y se determinan los coeficientes de copropiedad de manera definitiva.(Art.7º. Ley 675 de 2001), = = = = =

**TERCERA**: Que la **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA** adquirió la calidad de **PROPIETARIO INICIAL** del inmueble sobre el cual se desarrolló la Primera Etapa del **CONDOMINIO HACIENDA MAYOR** por someterlo al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001.- = = = = =



51

**C U A R T A:** Que mediante Escritura Pública No. 724 de 9 de mayo de 2009 otorgada en la Notaria Cuarta de Neiva se celebró entre la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** (en calidad de FIDUCIARIA) y la **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA** (en calidad de FIDEICOMITENTE) el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria

mediante el cual **EL FIDEICOMITENTE** transfirió al **FIDIECOMISO FIDUOCCIDENTE – CONSTRTOCTORA VARGAS – CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA** que surgió de dicho contrato, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 200-193161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad Neiva, predio en el cual se desarrollará la **segunda Etapa del CONDOMINIO HACIENDA MAYOR.** = = = = =

**Q U I N T A:** Que de acuerdo a lo anterior, **LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** adquiere la calidad de propietaria inicial de la **Segunda Etapa del CONDOMINIO HACIENDA MAYOR** y por lo tanto mediante el presente instrumento procede a **INTEGRAR la Segunda etapa al Reglamento de propiedad Horizontal** constituido mediante escritura pública numero **840 de fecha 26 Marzo de 2009, otorgada en la Notaria Quinta de Neiva,** debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria Matriz No. **200-193160 y Nos. 200-200275 al 200-200302** sin que para ello se requiera de autorización alguna adicional, según lo previsto en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001. = = = = =

**PARÁGRAFO:** Desde ya se establece que los artículos del reglamento que no sufran modificación como consecuencia del otorgamiento de este instrumento público, continuarán vigentes en los términos en que están establecidos en la escritura pública previamente mencionada y serán aplicables a la totalidad del conjunto, incluidas las dos (2) etapas que lo conforman. = = = = =

A continuación se relacionan las cláusulas del RPH que son objeto de complementación en virtud de la integración de la Segunda etapa del Condominio HACIENDA MAYOR.- = = = = =



IMPRESO EN NEIVAMBE 7 DE FEBRERO DE 2009

**CUARTA: Descripción e individualización del inmueble. =====**

El inmueble a que se refiere este reglamento se encuentra situado en la Ciudad de Neiva, Departamento del Huila y está conformado por el lote de terreno, denominado CONDOMINIO HACIENDA MAYOR PRIMERA ETAPA, con una cabida de SETENTA MIL SETESCIENTOS NOVENTA Y UN PUNTO NOVENTAY OCHO METROS CUADRADOS (70.791,98 M2), distinguido con la nomenclatura urbana número 85-105 de la calle 8ª, Denominado CONDOMINIO HACIENDA MAYOR PRIMERA ETAPA. Bien inmueble sometido a propiedad Horizontal, que se encuentra involucrado en las cédulas catastrales vigentes bajo los No.00-02-0010-0646-000 y comprendido dentro de los siguientes linderos generales: =====

**NORTE:** Línea quebrada en longitud de 175.76 metros lineales con LOTE DE CARLOS SILVA y de por medio la QUEBRADA LA JABONERA. =====

**SUR:** Línea recta en longitud de 242.03 metros lineales, con la CALLE 8. =====

**ORIENTE:** Línea quebrada en longitud de 629.89 metros lineales con la lote de propiedad de JAIME SANCHEZ Y SEGUNDA ETAPA CONDOMINIO HACIENDA MAYOR. =====

**OCCIDENTE:** Línea recta en longitud de 440.37 metros lineales con LOTE DE LA SOCIEDAD DUQUE RENGIFO. =====

El inmueble sobre el cual se desarrolla la Segunda Etapa del **CONDOMINIO HACIENDA MAYOR**, tiene una cabida de **VENTIOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS (28.268,02 M2)**, distinguido con la nomenclatura urbana número 85-105 de la calle 8ª, Denominado **CONDOMINIO HACIENDA MAYOR SEGUNDA ETAPA**. Bien inmueble sometido a propiedad Horizontal, que se encuentra involucrado en las cédulas catastrales vigentes bajo los **No.00-02-0010-0646-000** y comprendido dentro de los siguientes linderos generales: =====

**NORTE :** Línea quebrada en longitud de 79.00 metros lineales con **AREA DE REFORESTACION Y SEDE SOCIAL del CONDOMINIO HACIENDA MAYOR PRIMERA ETAPA.** =====

**SUR :** Línea recta en longitud de 111.65 metros lineales, con la **MANZANA F Y VIA VEHICULAR DE POR MEDIO DE LA PRIMERA ETAPA DEL CONDOMINIO HACIENDA MAYOR.** =====

**ORIENTE :** Línea recta en longitud de 318.71 metros lineales con la lote de



52



propiedad de JAIME SANCHEZ. =====  
**OCCIDENTE** : Línea recta en longitud de 294.50 metros  
 lineales con **PRIMERA ETAPA DEL CONDOMINIO**  
**HACIENDA MAYOR**. =====  
 El área de la segunda etapa es de 28.268,02 m2 y  
 corresponde a un 28.53% del lote. =====

=====

**QUINTA: TITULO ANTECEDENTE.-** El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble de cuyo régimen de propiedad Horizontal aquí se determina, pertenece a la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA VARGAS LTDA**, quien lo adquirió realizando la compra del Lote, mediante escritura publica numero 1115 de fecha 21 de Abril de 2007, otorgada en la Notaria quinta del Circulo de Neiva, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el folio de matricula inmobiliaria número **200-162333**.

**LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.** como vocera del Fideicomiso FIDUOCCIDENTE – CONSTRUCTORA VARGAS- CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA adquirió el inmueble en el que se desarrolla la Segunda Etapa del Condominio por transferencia que a título de fiducia mercantil le hiciera EL FIDEICOMITENTE del Fideicomiso FIDUOCCIDENTE –CONSTRUCTORA VARGAS CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA (CONSTRUCTORA VARGAS LTDA) mediante escritura pública No. 724 de 9 de mayo de 2009 otorgada en la Notaría Cuarta de Neiva. =====

**SEXTA: Anexos del Reglamento.-** Para los efectos relacionados con la determinación del inmueble así como, de las distintas unidades que lo componen, forman parte de este reglamento los siguientes documentos: =====

- 1.- copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del conjunto debidamente aprobados por la Oficina de la Curaduría Urbana Segunda de Neiva Huila. =====
- 2.- La licencia de construcción expedida por la Autoridad Competente cuyo titular es CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.- =====
- 3.- La memoria descriptiva del inmueble sometido al presente Reglamento.- =====
- 4.- El Proyecto de División de los inmuebles sometidos al Régimen de propiedad Horizontal. =====
- 4.- El plano que demuestra la Localización y linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades. =====



IMPRESO EN NOVIEMBRE Y DE 2010 POR POLYPRINT ESPECIAL LTDA. SANT EBON DVA.

una de las unidades que serán objeto de la propiedad particular, bienes comunes, así como, bienes comunes esenciales. = = = = =

5.- Especificaciones de construcción y condiciones de salubridad e higiene. = = = = =

= = = = =

**UNDÉCIMA: Bienes de dominio particular.** Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Las Casas alinderadas como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, instalaciones interiores, las columnas de la estructura, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de dominio particular, en que se divide el conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. = = = = =

= = = = =

**PARAGRAFO PRIMERO.** El Conjunto Residencial CONDOMINIO HACIENDA MAYOR, PRIMERA ETAPA consta de VENTISEIS (26) viviendas Unifamiliares de UNA planta, y DOS (2) viviendas unifamiliares de DOS plantas, para un total de VENTIOCHO (28) viviendas localizadas en seis (6) manzanas y descritas en el Reglamento que por este instrumento se complementa y la SEGUNDA ETAPA Consta de **VENTIDOS (22)** viviendas Unifamiliares de UNA planta, viviendas localizadas en CINCO (5) manzanas y que integradas a la primera etapa suma CUARENTA Y OCHO viviendas unifamiliares de Una planta y DOS viviendas unifamiliares de Dos plantas, y que quedan descritas así; = = = = =

**CASA 1 manzana G:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **269.78** metros cuadrados sobre un lote de **1246.79** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **31.82** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **30.00** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **6** de la manzana **G.**; por el **ORIENTE**, en longitud de **46.57** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto;



62



por el **OCCIDENTE** en longitud de **42.50** metros lineales con lote de la casa **2** de la Manzana **G**. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestibulo, BAR, comedor, área para comedor auxiliar, hall de servicio, disponible, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, tres

53

alcobas auxiliares, 3 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =

**CASA 2 manzana G:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **257.82** metros cuadrados sobre un lote de **1115.71** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **31.82** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **30.00** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **5** de la manzana **G**.; por el **ORIENTE**, en longitud de **42.50** metros lineales en línea recta con lotes de las casas **1** y **6** de la Manzana **G**; por el **OCCIDENTE** en longitud de **31.88** metros lineales con lote de la casa **3** de la Manzana **G**. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestibulo, BAR, comedor, área para comedor auxiliar, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, patio interior cerrado, alacena, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =

**CASA 3 manzana G:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **373.19** metros cuadrados sobre un lote de **943.44** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **40.47** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **36.50** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **4** de la manzana **G**.; por el **ORIENTE**, en longitud de **31.88** metros lineales en línea recta con lote de la casa **2** de la Manzana **G**; por el **OCCIDENTE** en longitud de **18.45** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestibulo, BAR, comedor, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, patio interior cerrado, alacena, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =



hall de alcobas, tres alcobas auxiliares, 3 baños para alcobas auxiliares, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín, salón de proyecciones con baño y vestíbulo.

**CASA 4 manzana G:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **373.19**

metros cuadrados sobre un lote de **1054.70** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **36.50** metros lineales en línea recta con lote de la casa **3** de la manzana **G**, por el **NORTE** en longitud de **33.81** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa 5 de la Manzana **G**; zona verde del paseo peatonal; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.12** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, área para comedor auxiliar, hall de servicio, estudio con baño, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, estar de alcobas, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín.

**CASA 5 manzana G:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **260.05**

metros cuadrados sobre un lote de **900.00** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote **2** de la manzana **G**, por el **NORTE** en longitud de **30.00** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa **6** de la manzana **G**; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lote de la casa **4** de la manzana **G**. La casa es de **TIPO GUZMAN** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, baño auxiliar, alcoba huéspedes, bóveda de pasillo, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, uno con vestier, estudio, estar de televisión, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., patio-jardín interior con espejo de agua, Sala-comedor, cocina, zona de lavandería, alcoba de servicio, baño, baño para piscina, mesón y BBQ, piscina y área exterior para jardín.

**CASA 6 manzana G:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **285.63**



54



metros cuadrados sobre un lote de **1075.00** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote **1** de la manzana **G**, por el **NORTE** en longitud de **32.07** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **31.25** metros

lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto; por el **OCIDENTE** en longitud de **36.25** metros lineales con lotes de las casas **2** y **5** de la manzana **G**. La casa es de **TIPO GUZMAN** y consta de: pérgola para parqueadero triple, vestíbulo, baño auxiliar, alcoba huéspedes, bóveda de pasillo, hall de alcobas, tres alcobas auxiliares, tres baños, uno con vestier, estudio, estar de televisión, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., patio-jardín interior con espejo de agua, Sala-comedor, cocina, zona de lavandería, alcoba de servicio, baño, mesón y BBQ, piscina y área exterior para jardín. =====

**CASA 1 manzana H:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **245.57** metros cuadrados sobre un lote de **887.50** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **32.07** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **30.00** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **6** de la manzana **H**; por el **ORIENTE**, en longitud de **25.00** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto; por el **OCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lote de la casa **2** de la Manzana **H**. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, área para comedor auxiliar, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, alacena, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. =====

**CASA 2 manzana H:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **286.13** metros cuadrados sobre un lote de **900.00** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **30.00** metros



lineales, en línea recta con lote de la casa **5** de la manzana **H**.; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lotes de las casas **1** de la Manzana **H**; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lote de la casa **3** de la Manzana **H**. La casa es de **TIPO GUZMAN** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, baño auxiliar, alcoba huéspedes, deposito, bóveda de pasillo, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, dos baños, oratorio, estar de televisión, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., patio-jardín interior con espejo de agua, Sala-comedor, cocina, zona de lavandería, alcoba de servicio, baño, baño para piscina, mesón y BBQ, piscina y área exterior para jardín. =====

**CASA 3 manzana H:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **286.97** metros cuadrados sobre un lote de **955.30** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **33.19** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **30.50** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **4** de la manzana **H**.; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa **2** de la Manzana **H**; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, área para comedor auxiliar, sala de televisión, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, tres alcobas auxiliares, 3 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín, salón de proyecciones con baño y vestíbulo. =====

**CASA 4 manzana H:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **301.19** metros cuadrados sobre un lote de **874.70** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **30.50** metros lineales en línea recta con lote de la casa **3** de la manzana **G**, por el **NORTE** en longitud de **33.81** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa **5** de la Manzana **G**; zona verde del paseo peatonal; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.12** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, área para comedor



auxiliar, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, depósito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =  
 = = = = =

**CASA 5 manzana H:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **297.47** metros cuadrados sobre un lote de **900.00** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote **2** de la manzana **H**, por el **NORTE** en longitud de **30.00** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa **6** de la manzana **H**; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lote de la casa **4** de la manzana **H**. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, depósito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín, salón de proyecciones con baño y vestíbulo. = = = = =  
 = = = = =

**CASA 6 manzana H:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **307.87** metros cuadrados sobre un lote de **887.50** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote **1** de la manzana **H**, por el **NORTE** en longitud de **32.07** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lotes de las casas **5** de la manzana **H**. La casa es de **TIPO GUZMAN** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, baño auxiliar, alcoba huéspedes, bóveda de pasillo, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, baño-vestier común, estudio, estar de televisión, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., patio-jardín interior con espejo de agua, Sala-comedor, cocina, zona de lavandería, alcoba de servicio, baño común para piscina, mesón y BBQ, piscina y área exterior para jardín. = = = = =



**CASA 1 manzana I:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **290.05** metros cuadrados sobre un lote de **1255.00** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **44.32** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **42.25** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **4** de la manzana I.; por el **ORIENTE**, en longitud de **25.00** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lote de la casa **2** de la Manzana I. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =

**CASA 2 manzana I:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **339.39** metros cuadrados sobre un lote de **1285.96** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **44.94** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **40.79** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **3** de la manzana I.; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa 1 de la Manzana I; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.28** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín, salón de proyecciones con baño y vestíbulo. = = = = =

**CASA 3 manzana I:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **300.33** metros cuadrados sobre un lote de **1161.70** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **40.79** metros lineales en línea recta con lote de la casa **3** de la manzana I, por el **NORTE** en longitud de **36.65** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa 4 de la Manzana



56



l; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.28** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, área para comedor auxiliar, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos

alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =

**CASA 4 manzana I:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **266.88** metros cuadrados sobre un lote de **1255.00** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **42.25** metros lineales en línea recta con lote **1** de la manzana **I**, por el **NORTE** en longitud de **44.32** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **25.00** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lotes de las casas **3** de la manzana **I**. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, área para comedor auxiliar, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =

**CASA 1 manzana J:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **314.59** metros cuadrados sobre un lote de **1165.00** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **41.32** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **39.25** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **4** de la manzana **J**.; por el **ORIENTE**, en longitud de **25.00** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lote de la casa **2** de la Manzana **J**. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =



auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = = = = =

**CASA 2 manzana J:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **365.05** metros cuadrados sobre un lote de **1100.50** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **38.75** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **34.61** metros lineales, en línea recta con lote de la casa **3** de la manzana **J**.; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa 1 de la Manzana **J**; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.28** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín, salón de proyecciones con baño y vestíbulo. = = = = = = = =

**CASA 3 manzana J:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **246.67** metros cuadrados sobre un lote de **976.23** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **34.61** metros lineales en línea recta con lote de la casa **2** de la manzana **J**, por el **NORTE** en longitud de **30.47** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa 4 de la Manzana **J**; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.28** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO GUZMAN** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, baño auxiliar, alcoba huéspedes, bóveda de pasillo, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, baño-vestier común, estudio, estar de televisión, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., patio-jardín interior con espejo de agua, Sala-comedor, cocina, zona de lavandería, alcoba de servicio, baño común para piscina, mesón y BBQ, piscina y área exterior para jardín. = = = = = = = =



57



**CASA 4 manzana J:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **272.04** metros cuadrados sobre un lote de **1165.00** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **39.25** metros lineales en línea recta con lote **1** de la manzana **J**, por el **NORTE** en longitud de **41.32** metros lineales, en línea recta

con vía tipo **V-1** interna del Conjunto; por el **ORIENTE**, en longitud de **25.00** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lotes de las casas **3** de la manzana **J**. La casa es de **TIPO GUZMAN** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, baño auxiliar, alcoba huéspedes, bóveda de pasillo, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, baño-vestier común, estudio, estar de televisión, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., patio-jardín interior con espejo de agua, Sala-comedor, cocina, zona de lavandería, alcoba de servicio, baño común para piscina, mesón y BBQ, piscina y área exterior para jardín. =====

**CASA 1 manzana K:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **285.15** metros cuadrados sobre un lote de **1062.50** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **38.32** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **38.22** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto y parqueaderos de la zona social.; por el **ORIENTE**, en longitud de **20.00** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.00** metros lineales con lote de la casa **2** de la Manzana **K**. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. =====

**CASA 2 manzana K:** Inmueble de un piso, con un área construida total de **285.15**



metros cuadrados sobre un lote de **915.04** metros cuadrados que se alindera de la siguiente manera: por el **SUR**, en longitud de **32.57** metros lineales en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto, por el **NORTE** en longitud de **28.43** metros lineales, en línea recta con vía tipo **V-2** interna del Conjunto y parqueaderos de la zona social.; por el **ORIENTE**, en longitud de **30.00** metros lineales en línea recta con lote de la casa 1 de la Manzana K; por el **OCCIDENTE** en longitud de **30.28** metros lineales con zona verde del paseo peatonal. La casa es de **TIPO SANCHEZ** y consta de: pérgola para parqueadero doble, vestíbulo, BAR, comedor, hall de servicio, cocina, alcoba de servicio, baño, lavandería, deposito, sala, biblioteca, baño social, hall de alcobas, dos alcobas auxiliares, 2 baños, alcoba principal, baño-vestier alcoba ppal., fuente interior con espejo de agua, baño para piscina, piscina y área exterior para jardín. = = = = =

= = = = =  
= = = = =

**DECIMO TERCERA: Coeficiente de copropiedad y módulos de contribución.-**

Deben entenderse por coeficientes de copropiedad los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Conjunto. Para efectos de los artículos 25 y siguientes de la Ley 675 de 2.001, se le asigna un valor del cien por ciento (100%) del coeficiente de propiedad y a cada bien de dominio particular el equivalente a la aplicación del siguiente sistema : al total de área activada del Conjunto se dividirá el área privada (construida y libre) de cada bien de dominio particular, correspondiendo un coeficiente individual de copropiedad, determinado por la ponderación de las áreas construidas de cada vivienda y la áreas libres privadas de cada una de ellas. Para la ponderación de las áreas libres y privadas se determino aplicar los siguientes porcentajes. Para el área construida de cada vivienda se aplico el **91.90%** y para el área libre privada de cada vivienda se aplico el **8.10%**, y que sumado ambos resultados, dará un valor proporcional al área privada total, el cual será el coeficiente de copropiedad de carácter definitivo aplicado para las dos etapas, tal como lo expresa el artículo 7º de la Ley 675 del 2001, quedando así: = = = = =

**CUADRO DE COPROPIEDAD**

58



=====  
 =====  
 =====  
 =====  
 =====  
 =====  
 =====

ítem	CASA		AREA CASA	AREA CONSTRUIDA PONDERADA	AREA LOTE	AREA LIBRE PRIVADA	AREA LIBRE PONDERADA	SUMATORIA AREAS PONDERADAS	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD
1	1	MANZANA A	250	229,75	898	648,00	52,49	282,24	0,01715824
2	2	MANZANA A	246,67	226,69	900	653,33	52,92	279,61	0,01699845
3	3	MANZANA A	292,56	268,86	780,43	487,87	39,52	308,38	0,01874752
4	1	MANZANA B	284,68	261,62	1.113,10	828,42	67,10	328,72	0,01998423
5	2	MANZANA B	268,99	247,20	927,84	658,85	53,37	300,57	0,01827263
6	3	MANZANA B	252,13	231,71	799,21	547,08	44,31	276,02	0,01678029
7	4	MANZANA B	252,13	231,71	887,5	635,37	51,46	283,17	0,01721505
8	5	MANZANA B	257,77	236,89	900	642,23	52,02	288,91	0,01756394
9	6	MANZANA B	269,24	247,43	900	630,76	51,09	298,52	0,01814827
10	1	MANZANA C	252,04	231,62	900	647,96	52,48	284,11	0,01727202
11	2	MANZANA C	246,67	226,69	900	653,33	52,92	279,61	0,01699845
12	3	MANZANA C	1.104,12	1014,69	1.775,00	670,88	54,34	1069,03	0,06498996
13	5	MANZANA C	292,26	268,59	900	607,74	49,23	317,81	0,01932103
14	6	MANZANA C	257,41	236,56	900	642,59	52,05	288,61	0,0175456
15	1	MANZANA D	217,4	199,79	900	682,60	55,29	255,08	0,01550729
16	2	MANZANA D	266,88	245,26	900	633,12	51,28	296,55	0,01802804
17	3	MANZANA D	258,03	237,13	887,5	629,47	50,99	288,12	0,01711563
18	4	MANZANA D	254,95	234,30	887,5	632,55	51,24	285,54	0,01733872
19	5	MANZANA D	259,71	238,67	900	640,29	51,86	290,54	0,01786660
20	6	MANZANA D	271,76	249,75	900	628,24	50,89	300,63	0,01827660



21	1	MANZANA	E	254,73	234,10	900	645,27	52,27	286,36	0,01740906
22	2	MANZANA	E	341,86	314,17	1.515,00	1173,14	95,02	409,19	0,02487633
23	3	MANZANA	E	380,07	349,28	1.389,71	1009,64	81,78	431,07	0,02620597
24	5	MANZANA	E	252,66	232,19	900	647,34	52,43	284,63	0,01730361
25	1	MANZANA	F	287,4	264,12	917,39	629,99	51,03	315,15	0,01915907
26	2	MANZANA	F	253,27	232,76	900	646,73	52,39	285,14	0,01733468
27	3	MANZANA	F	266,53	244,94	900	633,47	51,31	296,25	0,01800869
28	4	MANZANA	F	248,05	227,96	886,04	637,99	51,68	279,64	0,01700001
29	1	MANZANA	G	269,78	247,93	1.246,79	977,01	79,14	327,07	0,01988347
30	2	MANZANA	G	257,82	236,94	1.115,71	857,89	69,49	306,43	0,0186287
31	3	MANZANA	G	373,19	342,96	943,44	570,25	46,19	389,15	0,02365792
32	4	MANZANA	G	385,7	354,46	1.054,70	669,00	54,19	408,65	0,02322968
33	5	MANZANA	G	260,05	238,99	900	639,95	51,84	290,82	0,01768009
34	6	MANZANA	G	285,63	262,49	1.075,00	789,37	63,94	326,43	0,01945223
35	1	MANZANA	H	246,67	226,69	887,5	640,83	51,91	278,60	0,01693689
36	2	MANZANA	H	286,13	262,95	900	613,87	49,72	312,68	0,01900874
37	3	MANZANA	H	286,97	263,73	955,3	668,33	54,13	317,86	0,01932384
38	4	MANZANA	H	301,19	276,79	874,7	573,51	46,45	323,25	0,01965138
39	5	MANZANA	H	297,47	273,37	900	602,53	48,80	322,18	0,01958645
40	6	MANZANA	H	307,87	282,93	887,5	579,63	46,95	329,88	0,02005473
41	1	MANZANA	I	290,05	266,56	1.255,00	964,95	78,16	344,72	0,02095656
42	2	MANZANA	I	339,39	311,90	1.285,96	946,57	76,67	388,57	0,02362264
43	3	MANZANA	I	300,33	276,00	1.161,70	861,37	69,77	345,77	0,02102084
44	4	MANZANA	I	266,88	245,26	1.255,00	988,12	80,04	325,30	0,01900333
45	1	MANZANA	J	314,59	289,11	1.165,00	850,41	68,88	357,99	0,02176356
46	2	MANZANA	J	365,05	335,48	1.100,50	735,45	59,57	395,05	0,02401663
47	3	MANZANA	J	246,67	226,69	976,23	729,56	59,09	285,78	0,01737382
48	4	MANZANA	J	272,04	250,00	1.165,00	892,96	72,33	322,33	0,01959585
49	1	MANZANA	K	285,15	262,05	1.062,50	777,35	62,97	325,02	0,01898617
50	2	MANZANA	K	263,39	242,06	915,04	651,65	52,78	294,84	0,01792431
TOTALES										1
				14.841,98	13.639,78	50.246,79	35.404,81	2.867,79	16.507,57	



59



**CUADRÁGESIMO TERCERO: proyecto de división de áreas privadas y comunes del Conjunto CONDOMINIO HACIENDA MAYOR ETAPAS UNO Y DOS. =====**

=====

=====

=====

<b>AREA BRUTA LOTE.....</b>	<b>99.060,00 M2</b>
<b>AFECTACIONES</b>	
<b>PLAN VIAL CALLE 8.....</b>	<b>2.578,10 M2</b>
<b>CONTROL AMBIENTAL 1 .....</b>	<b>1.875,87 M2</b>
<b>CONTROL AMBIENTAL 2 .....</b>	<b>1.190,50 M2</b>
<b>RONDA DE QEBRADA LA JABONERA.....</b>	<b>5.317,44 M2</b>
<b>TOTAL AFECTACIONES</b>	<b>10.961,91 M2</b>
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>88.098,09 M2</b>
<b>AREA PRIMERA ETAPA</b>	<b>70.791,98 M2</b>
<b>AREA SEGUNDA ETAPA</b>	<b>28.268,02 M2</b>
<b>PROYECTO DE DIVISION DE AREAS PRIVADAS Y COMUNES DE LA PRIMERA ETAPA</b>	
<b>AREA PRIMERA ETAPA</b>	<b>70.791,98 M2</b>
<b>AREA DE AFECTACION CESION TIPO A</b>	
<b>PLAN VIAL CALLE 8.....</b>	<b>2.578,10 M2</b>
<b>CONTROL AMBIENTAL 1.....</b>	<b>1.875,87 M2</b>
<b>CONTROL AMBIENTAL 2.....</b>	<b>1.190,50 M2</b>
<b>RONDA DE QEBRADA LA JABONERA.....</b>	<b>5.317,44 M2</b>
<b>TOTAL AREA DE AFECTACION</b>	<b>10.961,91 M2</b>
<b>AREA UTIL PRIMERA ETAPA</b>	<b>59.830.07 M2</b>
<b>AREAS COMUNES</b>	
<b>AREA PORTERIA</b>	<b>541.50M2</b>
<b>AREA PASEO PEATONAL</b>	<b>5.491.91 M2</b>
<b>AREA CIRCULACION VEHICULAR</b>	<b>6.474.53 M2</b>
<b>AREA SEDE SOCIAL</b>	<b>2.881.49 M2</b>
<b>AREA DE REFORESTACION</b>	<b>17.173.88 M2</b>
<b>ZONA VERDE PORTERIA</b>	<b>102.54 M2</b>



<b>TOTAL AREAS COMUNES.</b>	<b>32.664,85 M2</b>
<b>AREAS PRIVADAS PRIMERA ETAPA</b>	
<b>AREAS LOTES PRIVADOS CASA I ETAPA</b>	<b>27.164.22M2</b>
<b>TOTAL AREA LOTES CASAS</b>	<b>27.164.22 M2</b>
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDAS CASAS</b>	<b>8.339.94 M2</b>
<b>PROYECTO DE DIVISION DE AREAS PRIVADAS Y COMUNES DE LA SEGUNDA ETAPA</b>	
<b>AREA SEGUNDA ETAPA</b>	<b>28.268,02 M2</b>
<b>AREA UTIL SEGUNDA ETAPA</b>	<b>28.268,02 M2</b>
<b>AREAS COMUNES</b>	
<b>AREA CIRCULACION VEHICULAR</b>	<b>5.185.45 M2</b>
<b>TOTAL AREAS COMUNES</b>	<b>5.185.45 M2</b>
<b>AREAS PRIVADAS SEGUNDA ETAPA</b>	
<b>AREAS LOTES PRIVADOS CASA II ETAPA</b>	<b>23.082.57 M2</b>
<b>TOTAL AREA LOTES CASAS II ETAPA</b>	<b>23.082.57 M2</b>
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDAS CASAS II ETAPA</b>	<b>6.502.01 M2.-</b>

=====

**CUADRAGÉSIMO CUARTO: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:** Tipo de construcción residencial cerrado, viviendas unifamiliares con las siguientes especificaciones técnicas constructivas: cimentación tipo corrida; columnas de confinamiento , vigas en concreto de 3.000 PSI, y aceros de 60.000 PSI y 37000 PSI.; mampostería en ladrillo hueco No. 5; pañete liso en fachada principal, culatas y muros internos; acabado de muros en vinilo sobre estuco a tres manos, color blanco; acabados externos en graniplast liso; cielorraso en Dry Wall plano, terminado en vinilo blanco, cubierta en asbesto cemento con entramado en perfilera metálica.- =====

=====

**CUADRAGÉSIMO QUINTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD:** El condominio cuenta con cerramiento en mampostería con pañete hasta una altura de 2.40 m en sus costados sur, este y oeste, en su costado norte cuenta con cerramiento en mampostería con pañete hasta una altura de 0.70 m y reja en metal hasta una altura de 2.20 m. =====

Además de los cerramientos anteriormente descritos, se cuenta con una caseta de celaduría en el área de portería en el acceso al condominio. =====



65  
60



**CUADRÁGESIMO SEXTO: ADMINISTRADOR**

**PROVISIONAL:** LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE - CONSTRTRUCTORA VARGAS - CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA y como propietaria inicial de la Segunda Etapa por medio del

presente instrumento público autoriza a la **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA (FIDEICOMITENTE)** para que asuma bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad la administración provisional de la Segunda Etapa de acuerdo con el numeral 23 de la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria celebrado mediante escritura pública No. 724 del 8 de mayo de 2009 otorgada en la Notaría Cuarta de la ciudad de Neiva, administración que cesará partir del momento en que se hayan enajenado bienes privados cuyo coeficiente de propiedad represente más del 50% de los coeficientes de la Segunda Etapa, procediendo **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA** en su calidad de administrador provisional de la Segunda etapa a realizar entrega de los bienes comunes de la Segunda Etapa al administrador definitivo del Conjunto Residencial CONDOMINIO HACIENDA MAYOR,. Mientras el órgano competente no elija al Administrador Definitivo del conjunto residencial, ejercerá como Administradora Provisional la **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA** quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

=====  
**CUADRÁGESIMO SÉPTIMO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES DE LA**

**SEGUNDA ETAPA: A)** Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el Condominio Hacienda Mayor - Segunda Etapa tales como los elementos estructurales, accesos, fachadas y circulaciones se efectúa de manera simultánea con la entrega por el FIDEICOMITENTE (CONSTRUCTORA VARGAS LTDA) al adquirente de la respectiva unidad de dominio privado de la Segunda Etapa, según las actas que se firmen al respecto. **B)** Los bienes comunes de uso y goce general de la segunda Etapa, tales como zonas de recreación y dependencias de equipamiento comunal, entre otros, se entregarán por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA VARGAS LTDA al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente



menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad cada etapa o de la totalidad del conjunto. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de bombas y demás equipos, expedidas por sus fabricantes, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. =====

**PARAGRAFO:** Si resulta fallido en dos (2) ocasiones el proceso de la entrega de alguno, algunos o de todos los bienes comunes de la Segunda Etapa del Conjunto por cualquier circunstancia, la sociedad CONSTRUCTORA VARGAS LTDA y el propietario inicial de la Segunda Etapa quedan desde ya relevados de la obligación de hacer esta entrega en la forma prevista en este artículo, y podrá hacerla legal y en debida forma otorgando de manera unilateral una escritura pública en la cual debe dejar constancia expresa de los bienes comunes de los que está haciendo entrega y de su estado, instrumento público en el que deberá protocolizar todos los documentos de garantía y demás mencionados en el literal **B** de esta cláusula, y del cual deberá enviar una copia por correo certificado a la oficina de administración del Conjunto, con lo cual se entenderá surtida la entrega de los bienes comunes del conjunto. =====

**CUADRÁGESIMO OCTAVO:** Como consecuencia de todo lo anterior, se le solicita de manera respetuosa a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, inscribir esta integración de la segunda etapa al reglamento de propiedad horizontal del **CONDominio HACIENDA MAYOR -PROPIEDAD HORIZONTAL**; proceder a asignarle folios de matrícula inmobiliaria a las veintidós (22) casas que conforman la **II ETAPA** del conjunto, y hacer todas las demás anotaciones y realizar los demás actos de su competencia que se deriven del otorgamiento de este instrumento público. =====

Presente en este ACTO, **LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRIO**, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Neiva e identificado como aparece al pie de su firma, obrando como representante legal debidamente facultado de la sociedad CONSTRUCTORA VARGAS LTDA., en adelante, **LA CONSTRUCTORA**, sociedad colombiana, domiciliada en Neiva, constituida a través de la escritura pública número dos mil ochocientos veinticinco (2825) del siete (7) de julio de mil



61



novecientos noventa y tres (1993) de la Notaria Tercera (3ª) del Círculo de Neiva, con registro mercantil No. 00061268 y Nit. No. 800.206.926-2, debidamente facultado por los estatutos sociales de la sociedad, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Neiva, documento que se

presenta para su protocolización junto con el presente instrumento, sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**, dentro del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE CONSTRUCTORA VARGAS CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA** y que ha construido la **PRIMERA (I) ETAPA** y **SEGUNDA (II) ETAPA** del **CONJUNTO CONDOMINIO HACIENDA MAYOR** y manifestó que conoce y acepta todo el contenido de este instrumento público y que se obliga a cumplir con las obligaciones que en cabeza de **LA CONSTRUCTORA** han quedado señaladas a lo largo de este instrumento. = = = = =

**COMPROBANTES Y ANEXOS**

1º.- Se agrega para su correspondiente protocolización en este mismo instrumento público el certificado de existencia y representación legal de la sociedad **CONSTRUCTORA VARGAS LIMITADA**, expedido por la Cámara de Comercio de Neiva y el contrato de encargo fiduciario con escritura pública No 724 otorgada por la notaria 4 del circulo de Neiva.- = = = = =

2º.- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del compareciente **LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO**.- = = = = =

3º.- **PODER ESPECIAL OTORGADO A: GLORIA MERCEDES CASTRO AMAYA**. -

4.- **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE FIDUOCCIDENTE S.A. EXPEDIDO POR LA CAMARA DE COMERCIO Y LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**. - - - - -

**NOTA:** Se advirtió a el otorgante de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto a fin de verificar la exactitud de todos los datos e ella consignados, con el fin de aclarar, modificar, corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. = = = = =



**LEIDO** este instrumento a el otorgante y advertido de la formalidad del registro en la Oficina del Circulo respectivo, antes de dos (02) meses siguientes a la fecha de su otorgamiento (firma escritura), lo aprobó y el suscrito Notario lo autoriza con su firma en las hojas de papel notarial números: 7700082165941, 7700082165958, - - 7700082165965, 7700082165972, 7700082166061, 7700082165996, 7700082166099, 7700082166016, 7700082166023, 7700082166030, 7700082166047, 7700082166054. - - - - -

DERECHOS : \$42.860,00      RESOLUCION: 10301 DEL 17/12/2009.-

FONDO: \$3.570,00 - SUPERNOTARIADO: \$3.570,00 - IVA: \$24.546,00

OTORGANTE,      REGLAMENTO1(VARGAS)/Elizabeth.-

  
**GLORIA MERCEDES CASTRO AMAYA**

  
Ind. Derecho

C.C. 36.170.778 de Neiva

Apoderada Especial **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. Vocera del FIDEICOMISO**

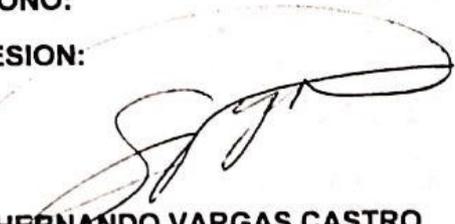
**FIDUOCCIDENTE CONSTRUCTORA VARGAS CONDOMINIO HACIENDA**

**MAYOR II ETAPA.-**

**DIRECCION:**

**TELEFONO:**

**PROFESION:**

  
**LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO**

  
Ind. Derecho

Representante de la **CONSTRUCTORA VARGAS LIMITADA.-**

C.C.

**DIRECCION:**

**TELEFONO:**

**PROFESION:**

EL NOTARIO QUINTO ( E ) DE NEIVA,

  
**DORIAN FERNANDO VEGA ORTIZ**

20  
13  
11



CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.  
NIT 800.206.926-2

**OTRO SI A PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**

**PROMETIENTE VENDEDOR: CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.**  
**PROMETIENTE COMPRADOR: PATRICIA EUGENIA PUENTES**  
**CASA No: CASA 4 MANZANA G TIPO SANCHEZ**

Entre los suscritos a saber **LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO**, persona mayor vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **12.230.723** de Pitalito Huila, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.**, empresa comercial debidamente constituida, a través de la escritura pública No. 2825 de Julio 7 de 1.993 de la Notaría Tercera en el círculo de Neiva y registrada en la cámara de Comercio de esta misma ciudad, bajo el No. 6186 del libro respectivo, con Nit. 800.206.926-2 y en adelante se llamará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y por la otra **PATRICIA EUGENIA PUENTES** mayor de edad y vecina de Neiva, identificada con la C.C. No. 55.162.032, quien en adelante se denominará **PROMETIENTE COMPRADOR**, se ha convenido en celebrar el presente **OTRO SI** a la promesa de compraventa de fecha 8 de agosto de 2007 suscrita por los respectivos compradores y vendedor con el fin de introducir algunas cláusulas y modificar otras, igualmente adicionar la nomenclatura de la vivienda de la forma como a continuación se describe. **DIRECCION: CALLE 8 N. 85 - 105 CASA 4 MANZANA G CONDOMINIO HACIENDA MAYOR II ETAPA. PRIMERA. OBJETO. .. PARAGRAFO SEGUNDO. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS.** En razón a que por solicitud de los prometientes compradores se han modificado ampliamente las especificaciones originalmente ofrecidas, se determina por las partes, que se tendrán como definitivas las que consten en el acta de entrega de la vivienda. **TERCERA: VALOR Y FORMA DE PAGO**- las partes acuerdan fijar como valor total de la compraventa aquí prometida la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MCTE (\$395.302.953,00)**, discriminados de la siguiente forma: a) Una cuota inicial por valor de **TRESCIENTOS VEINTE CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MCTE (\$325.302.953,00)**, que el prometiente vendedor declara recibida a satisfacción. b) la suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$70.000.000,00)**, los cuales serán cancelados en efectivo o en su defecto con el producto de un crédito que tramitará con la entidad financiera que financie el proyecto a más tardar el día 22 marzo de 2011 **PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMETIENTE COMPRADOR** deberá ejecutar íntegramente los trámites para la financiación de que habla el literal "b" en un término no mayor a de quince (15) días una vez **EL PROMETIENTE VENDEDOR** lo solicite de forma verbal o escrita al **PROMETIENTE COMPRADOR**. **PARAGRAFO SEGUNDO** El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en la presente cláusula se entenderá como el incumplimiento total por parte del **PROMETIENTE COMPRADOR** del negocio y por lo tanto el **PROMETIENTE VENDEDOR** podrá disponer, si así lo desea, en forma inmediata de la vivienda objeto de esta negociación. En el caso de decidir seguir adelante con la negociación, el prometiente comprador pagará al prometiente vendedor intereses a la tasa máxima legal autorizada durante el tiempo que dure la mora, liquidada sobre el valor total que no haya sido cancelado. **CUARTA: ENTREGA**- las partes

*Patricia Eugenia Puentes*  
32

Edificio Car...  
Calle...  
Neiva Plural

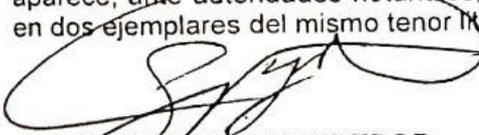


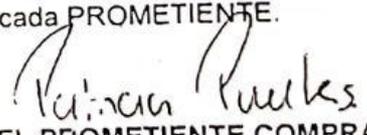
CONSTRUCTORA VARGAS LTDA  
NIT 800 206 926-2

21 22 12 14

expresan su voluntad de hacer, de un lado la entrega real y material y del otro el recibo del inmueble prometido por el presente instrumento, a más tardar el día 22 de marzo de 2011. SEXTA: PLAZO,- la escritura pública que deberá hacerse para protocolizar el contrato de compraventa de los inmuebles aquí prometidos deberá ser extendida conjuntamente por los PROMETIENTES COMPRADOR Y VENDEDOR el tercer día hábil siguiente a la aprobación del crédito de que habla la cláusula tercera de esta promesa, a las diez (10) horas del día en la Notaría cuarta de Neiva. En el caso que el PROMETIENTE COMPRADOR opte por realizar el pago sin recurrir a crédito bancario la escritura pública será extendida el día 22 de marzo de 2011 a las diez horas del día en la Notaría cuarta de Neiva. DECIMA PRIMERA. Con el fin de dar cumplimiento al numeral diecinueve de la cláusula decima cuarta del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria celebrado entre el PROMETIENTE VENDEDOR y la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., se informa a los PROMETIENTES COMPRADORES que el saldo insoluto del precio del inmueble debe ser consignado en la cuenta de ahorros número 25688475-0 a nombre de FIDUOCCIDENTE FID21430 CONSTRUCTORA VARGAS LTDA del banco DE OCCIDENTE, cuenta de recaudo del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-CONSTRUCTORA VARGAS-CONDominio HACIENDA MAYOR II ETAPA, cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. DECIMA SEGUNDA. DE LOS ASUNTOS CONTROVERCIALES CONOCIDOS: La parte prometedora compradora, manifiesta en forma expresa conocer de la situación administrativa que adelanta la CAM, lo que impide la construcción de las áreas comunales y en consecuencia el promitente vendedor se obliga a la terminación de las mismas, en la medida que la CAM otorgue el permiso para su construcción. DECIMA TERCERA. DE LAS CONTROVERCIAS GENERADAS EN VIRTUD DEL CONTRATO: Las partes contratantes en virtud de esta adición al contrato de promesa de compraventa ponen fin a todo tipo de controversia derivada del contrato y en consecuencia expresamente renuncian a cualquier acción jurídica de naturaleza civil o penal derivada del contrato de promesa de compraventa. Quedando pendiente de su cumplimiento los aspectos aquí consignados. DECIMA CUARTA. Las demás cláusulas no modificadas por el presente otrosí, quedan en los mismos términos y condiciones inicialmente pactadas, en tanto no sean contrarias a lo aquí estipulado. DECIMA QUINTA. El presente otrosí se perfecciona con la firma de las partes contratantes.

Leído el presente instrumento asienten expresamente a lo estipulado y firman como aparece, ante autoridades notariales, en la ciudad de Neiva, hoy 10 de febrero de 2011, en dos ejemplares del mismo tenor literal uno para cada PROMETIENTE.

  
EL PROMETIENTE VENDEDOR  
CONSTRUCTORA VARGAS LTDA  
NIT. 800.206.926-2

  
EL PROMETIENTE COMPRADOR  
PATRICIA EUGENIA PUENTES  
55.162.032

22  
13  
23  
15



### PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

**PROMETIENTE VENDEDOR: CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.**  
**PROMETIENTE COMPRADOR: - PATRICIA EUGENIA PUENTES**

**CASA No: 4 MANZANA G TIPO SANCHEZ**

Entre los suscritos a saber **LIBIO HERNANDO VARGAS CASTRO**, persona mayor vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **12.230.723** de Pitalito Huila, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.**, empresa comercial debidamente constituida, a través de la escritura pública No. 2825 de Julio 7 de 1.993 de la Notaría Tercera en el círculo de Neiva y registrada en la cámara de Comercio de esta misma ciudad, bajo el No. 6186 del libro respectivo, con Nit. 800.206.926-2 y en adelante se llamará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y por la otra - **PATRICIA EUGENIA PUENTES**

- mayor de edad y vecino de Neiva, identificado con la C.C. No. **C.C. 55.162.032**

---, quien en adelante se denominará **PROMETIENTE COMPRADOR**, se ha convenido en celebrar el presente contrato de promesa de compraventa de BIENES INMUEBLES, el cual se registrará por las reglamentaciones contenidas en el código civil, y especialmente por las siguientes cláusulas: PRIMERA: OBJETO. Por el presente documento **EL PROMETIENTE VENDEDOR** promete vender y **EL PROMETIENTE COMPRADOR** promete adquirir la casa No. - : **4 MANZANA G TIPO SANCHEZ** ---- - del **CONDominio CAMPESTRE HACIENDA MAYOR SEGUNDA ETAPA**, (sometido a reglamento de propiedad horizontal), que el **PROMETIENTE VENDEDOR** construirá a sus expensas sobre el lote de terreno cuya cabida y linderos se describen a continuación: lote de nueve hectáreas nueve mil sesenta metros cuadrados (9 Has. 9.060 M2) en pastos, denominado **"EL CARMEN"**, ubicado en la Vereda Ceibas Afuera del Municipio de Neiva, en el Departamento del Huila, y determinado por los siguientes linderos: Partiendo de la carretera que de Neiva conduce a San Antonio, se sigue hacia el Noroeste, colindando con predio de la Cooperativa de Seguros Sociales, hasta la Quebrada La Jabonera; se sigue por éste primer hacia el Noroeste y después hacia el suroeste, colindando, quebrada de por medio, con predio de Faustino Mejía Ávila, hoy de Carlos Julio Silva Cabrera; se deja la quebrada y se sigue hacia el sur, colindando con predio de la sucesión Duque Palma, hasta la carretera que de Neiva conduce a San Antonio; y se sigue por ésta hacia el oriente, hasta el punto de partida. Dicho predio se encuentra inscrito en el catastro vigente bajo el número 00-02-010-0056 y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-0005811. **PARAGRAFO PRIMERO:** La vivienda prometida se enajenara según las condiciones técnicas expresadas en los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y sanitarios debidamente aprobados por autoridades competentes. **PARAGRAFO SEGUNDO:** LAS ESPECIFICACIONES Y ACABADOS de las viviendas

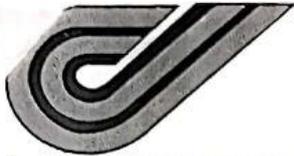
H 34



19 24  
16

cuya venta aquí se promete serán las siguientes: tipo de construcción residencial cerrado, vivienda de un piso unifamiliar que consta de: a) dependencias: hall de acceso (vestíbulo), sala, comedor, cocina, baño auxiliar, estudio / alcoba de huéspedes, estar de alcobas, estudio 2, alcoba y baño de servicio, jardín interior patio de ropas, piscina, jacuzzi, alcoba principal, baño alcoba principal, dos alcobas auxiliares, baño de alcobas, área construida: 246 m<sup>2</sup>. **Especificaciones técnicas constructivas:** cimentación tipo corcha, columnas de confinamiento, vigas en concreto de 3.000 PSI, y aceros de 60.000 PSI y 37.000 PSI.; mampostería en ladrillo hueco No. 5; pañete liso en fachada principal, culatas y muros internos; acabado de muros en vinilo sobre estuco a tres manos, color blanco; acabados externos en graniplast liso; cielorraso en Dry wall plano, terminado en vinilo blanco, cubierta en asbesto cemento con entramado en perfilera metálica, **PISOS Y ENCHAPES;** en el área del vestíbulo se instalará porcelanato 45x45 color bone; los pisos exteriores de circulaciones, zona de piscina, y el área descubierta del patio de ropas en adoquín en arcilla tráfico peatonal; y los pisos del resto de la casa para áreas sociales y áreas privadas en tableta de cerámica 45x45 referencia travertino color bone calidad primera de Eurocerámica o similar; enchape de muros de baños ropas en porcelana 20x30 ref. valencia corona color 900 blanco o similar, enchape pared cocina ref. trgo wall tile corona color 900 blanco o similar, **Carpintería de madera** así: PUERTAS en madera marqueteadas en Cedro y entamboradas en lamina de triplex referencia Flormorado Catedral; MARCOS para puertas en tablero macizo de flormorado, CLOSETS ferrados en lamina de triplex y puertas marqueteadas en cedro y entamboradas con lamina de triplex referencia flormorado Catedral. Muebles para COCINA integral en MDF terminado en esmalte blanco. Poceta doble en acero inoxidable sobre lamina de granito natural color gris, Cubierta de 4 quemadores a gas en acero inoxidable con encendido electrónico, tipo CHALLENGER, campana extractora de olores en acero inoxidable. Muebles de baños en MDF acabados en esmalte blanco, mesón bajo en lamina de mármol natural color beige y lavamanos de sobreponer. **Carpintería metálica:** Para ventanas y puertas-ventanas: Aluminio anodizado color natural con vidrio calidad peldar transparente incoloro; para divisiones de baño en aluminio de igual referencia y vidrio templado de 4mm; reja para cerramiento y divisorios en tubo de hierro. **Aparatos sanitarios:** de baños auxiliares y alcobas referencia MAXIMO de corona o similar; para baño de alcoba de servicio se instalarán aparatos línea económica tipo acuacer o similar; tanque de reserva de 1000 Lts; instalaciones eléctricas, de gas, hidráulicas y sanitarias completas con sus respectivos contadores y matriculas, incluye (5) salidas de T.V. sin el derecho a conexión y las instalaciones telefónicas sin matricula. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante las anteriores características de diseño estructural, si las normas obligan condiciones superiores de diseño el PROMETIENTE VENDEDOR las ejecutará sin que ello implique sobre costo para el PROMETIENTE COMPRADOR. **PARAGRAFO TERCERO:** Las modificaciones a las especificaciones descritas en esta cláusula que impliquen aumento del área construida serán cobradas al valor unitario del metro cuadrado, el cual será el

95



24 25 17

resultado de dividir el valor original de la vivienda entre el área final construida.  
**SEGUNDA: TRADICIÓN.** Declara el PROMETIENTE VENDEDOR que los inmuebles que promete vender serán de su exclusiva propiedad así: Los terrenos por compra que realizara a la sociedad SÁNCHEZ RAMÍREZ Y CÍA. S. EN C., con NIT. No. 813.007.734-9y las construcciones proyectadas sobre el terreno, porque las adelantara a sus propias expensas y en un término máximo de 20 meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente documento, mediano su conocimiento y experiencia profesional.  
**TERCERA: TERCERA: VALOR Y FORMA DE PAGO.-** las partes acuerdan fijar como valor total de la compraventa aquí prometida la suma de TRESCIENTOS NOVENA MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL (\$ 390.776.000.00) PESOS MCTE., discriminados de la siguiente forma: a) Una cuota inicial por valor de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS (\$136.771.600.00) PESOS MCTE, que el prometiente comprador deberá consignar en la cuenta corriente FIDUOCIENTE FCO OCCIDENTA del banco de Occidente, según las siguientes cuantías y fechas

## FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL:

SEPARACION \$ 3.000.000 FECHA AGOSTO 8 DE 2007

1a.Cuota \$ 50.000.000 FECHA SEPTIEMBRE 15 DE 2007 DE 2007

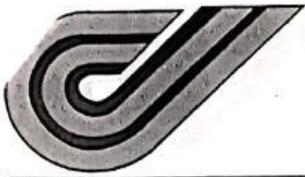
2a.Cuota \$ 30.000.000 FECHA DICIEMBRE 8 DE 2007

3a.Cuota \$ 9.000.000 FECHA FEBRERO 8 DE 2008

4a.Cuota \$ 44.771.600 FECHA ABRIL 8 DE 2008

b) la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATRO MIL CUATROCIENTOS (\$ 254.004.400.00) PESOS MCTE., los cuales serán cancelados en efectivo o en su defecto con el producto de un crédito que tramitará con la entidad financiera que financie el proyecto a más tardar el día 30 de MARZO 2009. **PARÁGRAFO PRIMERO.** EL PROMETIENTE COMPRADOR deberá ejecutar íntegramente los trámites para la financiación de que habla el literal "b" en un término no mayor a de quince (15) días una vez EL PROMETIENTE VENDEDOR lo solicite de forma verbal o escrita al PROMETIENTE COMPRADOR. **PARAGRAFO SEGUNDO.** El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en la presente cláusula se entenderá como el incumplimiento total por parte del PROMETIENTE COMPRADOR del negocio y por lo

36



25 26  
18

tanto el PROMETIENTE VENDEDOR podrá disponer, si así lo desea, en forma inmediata de la vivienda objeto de esta negociación. En el caso de decidir seguir adelante con la negociación, el prometiente comprador pagará al prometiente vendedor intereses a la tasa máxima legal autorizada durante el tiempo que dure la mora, liquidada sobre el valor total que no haya sido cancelado **CUARTA: ENTREGA**, - las partes expresan su voluntad de hacer, de un lado la entrega real y material y del otro el recibo del inmueble prometido por el presente instrumento, a más tardar el día 30 de MARZO de 2009. **QUINTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES**, - EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble, objeto del presente contrato libre de demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación de dominio, salvo el que constituya el mismo PROMETIENTE VENDEDOR con la entidad que financie el proyecto; en todos los demás casos saldrá al saneamiento en los casos de ley y se compromete a entregarla libre de impuestos, tasas y contribuciones hasta la fecha de escrituración, siendo de la parte compradora los gastos que por esos conceptos se liquiden a partir de esa fecha. **SEXTA: PLAZO**, - la escritura pública que deberá hacerse para protocolizar el contrato de compraventa de los inmuebles aquí prometidos deberá ser extendida conjuntamente por los PROMETIENTES COMPRADOR Y VENDEDOR el tercer día hábil siguiente a la aprobación del crédito de que habla la cláusula tercera de esta promesa, a las diez (10) horas del día en la Notaría Quinta de Neiva. En el caso que el PROMETIENTE COMPRADOR opte por realizar el pago sin recurrir a crédito bancario la escritura pública será extendida el día 30 de MARZO DE 2009 a las diez horas del día en la Notaría Quinta de Neiva. **SEPTIMA: PRORROGA**, - Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por las partes contratantes, por lo menos con dos (2) días de antelación al vencimiento de los términos iniciales señalados para dar cumplimiento a las obligaciones aquí contraídas. También se prorroga automáticamente el plazo en el evento que la entidad que tramitara la línea de crédito constructor demore por cualquier razón la aprobación del correspondiente crédito o desembolso del mismo. Igualmente se prorrogará automáticamente el plazo en el caso de ocurrencia de casos de fuerza mayor o caso fortuito según lo definido en las leyes vigentes, por un término que se determinara en consideración al suceso que origina dicha prorroga. **OCTAVA: GASTOS**, - Los gastos generados con la suscripción del presente documento así como los notariales correspondientes al otorgamiento a la escritura de compraventa aquí sometidos serán cancelados por aportes iguales por las partes contratantes. Todos los demás gastos generados con la protocolización del negocio prometido serán asumidos por los compradores. **NOVENA: AUTORIZACIÓN**, - LOS PROMETIENTES COMPRADORES autorizan al PROMETIENTE VENDEDOR para que obtenga de cualquier fuente, y se reporta a cualquier banco de datos, las informaciones y referencias relativas a su persona, nombres y apellidos, documento de identificación, comportamiento comercial, hábitos de

37



20 27  
19

---

CONSTRUCTORA VARGAS LTDA

pago, manejo(s) de sus cuenta(s) bancaria(s) y en general el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias. **DÉCIMA:** DOMICILIO,- Para todos los efectos legales y contractuales las partes acuerdan como domicilio civil la ciudad de Neiva. Los contratantes, leído el presente instrumento asienten expresamente a lo estipulado y firman como aparece, ante autoridades notariales, en la ciudad de Neiva, hoy 8 de AGOSTO DE 2007, en dos ejemplares del mismo tenor literal uno para cada PROMETIENTE.

*Patricia Puentes*  
EL PROMETIENTE COMPRADOR  
PATRICIA EUGENIA PUENTES  
C.C. 55.162.032

  
EL PROMETIENTE VENDEDOR  
CONSTRUCTORA VARGAS LTDA.

30