



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
**JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**  
TRASLADO Art. 110 del CGP

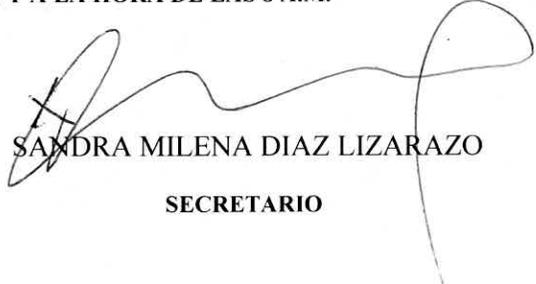
TRASLADO No. **015**

Fecha: **18/06/2021**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 31 03 002 <b>2020 00103 00</b>	Verbal	EDGAR MENDIETA GOMEZ	CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.	Traslado Excepciones de Mérito (Art. 370 CGP)	18/06/2021	24/06/2021
68001 31 03 002 <b>2020 00103 00</b>	Verbal	EDGAR MENDIETA GOMEZ	CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.	Traslado (Art. 110 CGP)	18/06/2021	22/06/2021

**DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY 18/06/2021 (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.**

  
SANDRA MILENA DIAZ LIZARAZO

SECRETARIO

# CONTESTACIÓN DE DEMANDADA HÁBITAT DEL ORIENTE RADICACIÓN 68001-31-03-002-2020-00103-00

ALEJANDRO IBAÑEZ <juridicocaminos@hotmail.com>

Mié 2/12/2020 3:12 PM

**Para:** Juzgado 02 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CC:** Juan Carlos Ardila <jcardilaserrano@gmail.com>; 'RUTH STELLA CRUZ TORRES' <rsct14@hotmail.com>

 7 archivos adjuntos (8 MB)

CONTESTACIÓN DEMANDA 2020-103-00 EDGAR MENDIETA.pdf; CCO ORIENTE NOV 2020.pdf; TP ALEJANDRO IBAÑEZ GAMBOA.pdf; PRUEBAS DOCUMENTALES #1 2020-103.pdf; PRUEBAS DOCUMENTALES #2 2020-103.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS 2020-103-00 EDGAR MENDIETA.pdf; PODER DEMANDA HABITAT 2020-103.pdf;

Buen día:

Encontrándome en termino de traslado y oportunidad procesal para contestar la demanda que cursa bajo el número de radicación del asunto, me permito adjuntar la respuesta y sus anexos con base en los medios establecidos en el artículo 8 del decreto 806 del 4 de junio de 2020.

Aporto en escrito separado excepciones previas.

Agradezco confirmar recibido.

Gracias.

ALEJANDRO IBAÑEZ GAMBOA  
APODERADO ESPECIAL CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS  
TP 239.123 DEL CSJ

---

**De:** Control de Cuentas

**Enviado:** lunes, 9 de noviembre de 2020 11:44 a. m.

**Para:** j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co <j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Juan Carlos Ardila <jcardilaserrano@gmail.com>; 'RUTH STELLA CRUZ TORRES' <rsct14@hotmail.com>

**Asunto:** NOTIFICACIÓN DEMANDADA HÁBITAT DEL ORIENTE RADICACIÓN 68001-31-03-002-2020-00103-00

Buen día despacho segundo Civil del circuito de Bucaramanga.

Encuentre adjunto como mensaje de datos de este correo electrónico poder, certificado de existencia y representación legal de la demandada Hábitat del Oriente, copia de tarjeta profesional de abogado apoderado y copia de cedula del representante legal.

Con base en el artículo 8 del decreto 806 del 4 de junio de 2020, solicito comedidamente a su despacho que para efectos de la notificación personal que debe llevarse a cabo del auto admisorio del proceso de la referencia, proceda al envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica de la que le escribo así como al correo , así como la demanda principal y sus anexos con el objeto de proceder al traslado y contestación de la acción promovida contra mi representada.

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que esta dirección de correo electrónico corresponde a una cuenta de uso de la compañía demandada a notificar.

Atentamente:

ALEJANDRO IBAÑEZ GAMBOA  
APODERADO ESPECIAL CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS

---



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)



Señor:

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

**E.S.D.**

**REF.:** VERBAL SIMULACIÓN DE CONTRATO

**RADICADO:** 2020-103-00

**DEMANDADO:** CONSTRUCTORA HÁBITAT DEL ORIENTE S.A.S  
NIT: 900.399.273-1 Y OTRO.

**DEMANDANTE:** EDGAR MENDIETA GÓMEZ

ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA , mayor de edad y vecino de Bucaramanga, abogado en ejercicio identificado con la cédula de ciudadanía 1.098.669.107 expedida en Bucaramanga (Santander) y tarjeta profesional 239123 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la demandada de acuerdo al mandado a mi otorgado por la sociedad accionada suscrito por el ingeniero JUAN CARLOS ARDILA SERRANO identificado con la c.c 91.207.838 de Bucaramanga y contando con capacidad y legitimación en la causa de acuerdo a lo verificable en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada a la cual represento y la acción admitida por su despacho, encontrándome dentro del termino procesal señalado, manifiesto a su Honorable Despacho Judicial que procedo a pronunciarme respecto de la acción impetrada en los ordenes establecidos en el articulo 96 del código general del proceso así:

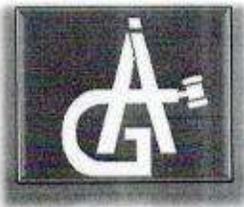
1



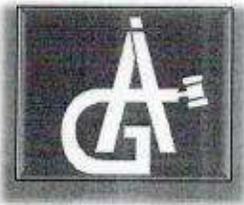
### **CON RELACIÓN A LAS PRETENSIONES**

En nombre de la sociedad que represento, manifiesto que me opongo a todas y cada una de las declaraciones y condenas solicitadas en las pretensiones de la demanda toda vez que se probara en el curso del proceso no hay lugar a ellas conforme las razones expresadas y explicadas en la contestación, a los hechos y con base a la interpretación jurídica, fáctica y legal a la que inequívocamente llegara su despacho así:

1. Me opongo a tal declaración, toda vez que el negocio jurídico inmobiliario llevado a cabo perfeccionado mediante escritura publica 401 del 12 de abril de 2016, así como sus contratos preparatorios tales como, hoja de negocios, promesa de compraventa, e inclusive pagos, fueron efectuados por los dos compradores relacionados, EDGAR MENDIENTA GÓMEZ Y DAYANA PAOLA MENDIETA ya identificados por sus cédulas de ciudadanía en este proceso. Así mismo, nunca existió pacto simulatorio de dicho contrato con mi representada y se cumplieron los elementos esenciales del negocio de compraventa, como es de fácil probanza el pago del precio, y entrega y tradición de la cosa vendida.
2. Me opongo a tal pretensión respecto del negocio jurídico llevado a cabo con mi representada mediante escritura publica 401 del 12 de abril de 2016 y previos contratos preparatorios. La negociación se dio desde su primer momento en iguales proporciones para DAYANA PAOLA MENDIETA Y EDGAR MENDIETA GOMEZ. Así como los pagos fueron efectuados e identificados bien con cédula de ciudadanía de uno como del otro. Nunca existió pacto simulatorio, ni fue evidente implícitamente para mi representada. De suerte además que si la intención del demandante cuando manifiesta haber simulado dicho contrato ante, y cito: “eventuales obligaciones legales y/o contractuales futuras” tal pacto se encontraría viciado de objeto ilícito, negocio que por de mas la constructora no habría accedido a hacer. Sobre la segunda venta no nos consta al no haber sido parte vendedora o compradora sobre esas sumas.



3. Me opongo a tal pretensión. Nuevamente se precisa que el negocio inmobiliario llevado a cabo entre el demandante, Dayana Paola Mendieta y mi representada, desde su gestación fue llevado a cabo en igual proporción entre los compradores, así como los pagos fueron efectuados algunos por el demandante y otros por la demandada Dayana Paola Mendieta tal como se evidencia de las referencias de identificación de los pagos. Nunca existió tal pacto de simulación, siendo mas aun, la demandada Dayana Paola Mendieta y su señor Padre ahora demandante Edgar Mendieta Gómez manifestaron por escrito que los ingresos de DAYANA PAOLA MENDIETA provenían de su gestión profesional como auxiliar de enfermería.
4. Me opongo a esta pretensión pues Hábitat del Oriente nunca llevo a cabo pacto de simulación alguno.
5. Me atengo a lo que resulte probado en la causa de este proceso toda vez que mi representada no formó parte de dicho negocio.
6. Me atengo a lo que resulte probado en la causa de este proceso toda vez que mi representada no formó parte de dicho negocio.
7. Me atengo a lo que resulte probado en la causa de este proceso toda vez que mi representada no formó parte de dicho negocio.
8. Me opongo. El demandante además comete error técnico respecto a la pretensión en lo que Hábitat del Oriente tiene que ver, pues por supuesto mi representada no ejerce tenencia, o posesión alguna sobre los inmuebles objetos de esta demanda. Debíó el demandante precisar dicha situación al plantear su pretensión.



9. Me opongo a la pretensión de condena en costas y agencias en derecho. Resulta improcedente condenar en costas a la demandada por mi representada a pago de costas cuando nunca llevó a cabo actos defraudatorios, prohibidos por la ley, contrarios a las buenas costumbres o al orden público. La condena en costas, de encontrarse dable por su despacho debería abarcar a la demandada Dayana Paola Mendieta si se encontrara simulación sobre la segunda venta demandada o bien el demandante en caso de no prosperar sus pretensiones. En todo caso Hábitat del Oriente ha tenido que incurrir en gastos y costas procesales y agencias en derecho por causa de esta acción, los que deberían ser cancelados bien por el demandante o demandado de acuerdo al resultado del presente proceso.

### **CON RELACIÓN A LOS HECHOS.**

**PRIMERO:** Es cierto.

**SEGUNDO:** Es cierto

**TERCERO:** No nos consta. Sin embargo SI ES CIERTO como se manifiesta en el hecho tercero de la demanda que el pacto simulatorio, de haber existido, involucró al señor Edgar Mendieta y su hija Dayana Paola, y en ninguna medida a mi representada como acertadamente lo manifiesta el demandante en este hecho.

**CUARTO:** No nos consta.

**QUINTO:** No nos consta.

**SEXTO:** No es cierto. Como se evidencia de la lectura de la escritura publica 401 del 12 de abril de 2016 referida en el hecho segundo y por la cual se transfirió el dominio en igual proporción del apto 501 t1 por parte de la constructora, el señor Edgar Mendieta Gómez adquirió el 50% de la propiedad del inmueble. Entonces es de fácil conclusión que el argumento de evitar el ingreso de este bien en el patrimonio del demandante es falaz.



**SÉPTIMO:** No es cierto. El inmueble fue precisamente entregado a la señora Dayana Paola Mendieta, tradición que se perfeccionó además con el registro de la escritura pública de compraventa en el registro del círculo de Bucaramanga. Ahora bien, la constructora al entregar la posesión del inmueble a la señora Dayana Paola Mendieta Gómez elevó a acta de entrega dicha situación como era obligación legal y contractual establecida en la promesa de compraventa. Dicha acta fue levantada en nombre de los dos compradores, pero suscrita exclusivamente por la señora Dayana Paola Mendieta toda vez que el señor Edgar Mendieta Gómez le dio poder y autorizó para efectuar a ella dicha entrega material. Se anexa soporte probatorio.

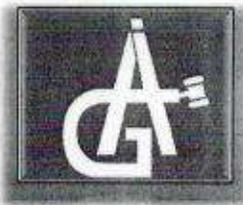
**OCTAVO:** No nos consta. Este hecho en todo caso es irrelevante e impertinente en la dilucidación de una supuesta simulación.

**NOVENO:** No nos consta. Sin embargo la constructora efectuó indagación por escrito sobre el origen de los recursos que emplearía la señora DAYANA PAOLA MENDIETA **(como se hace con todos sus clientes)**, para adquirir el inmueble y esta manifestó su proveniencia de la actividad profesional que desarrollaba como auxiliar de enfermería, documentos que fueron suscritos conjuntamente con el señor Edgar Mendieta Gómez y en presencia de este. Es de anotar que el hecho de que una persona adelante estudios profesionales, no implica dependencia económica de sus padres, como mal lo pretende hacer ver el hecho de la demanda que absuelvo.

**DECIMO:** Es cierto.

**DECIMOPRIMERO:** No nos consta.

**DECIMOSEGUNDO:** No nos consta.



**HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO DE LA DEFENSA.**

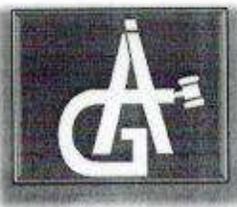
Prima facie se observa que el demandante pretende la declaración de simulación relativa sobre un negocio llevado a cabo mediante escritura publica 401 del 12 de abril de 2016 donde Constructora Hábitat del Oriente S.A.S fungió como vendedora, y donde él adquirió 50% de la propiedad y 50% restante la codemandada quien a la vez es su hija. En simultaneidad **¡y dentro del mismo proceso!**, pretende la declaración de simulación absoluta de otro negocio jurídico de compraventa de inmueble llevado a cabo según dice y prueba por instrumento publico numero 209 del 3 de marzo de 2017, acuerdo de venta en el que hábitat del Oriente no participa en forma alguna. Es notable de la anterior síntesis que; implícitamente el demandante a través de su apoderado se encuentra acumulando procesos de carácter declarativo, pues ataca con pretensiones conexas dos instrumentos públicos que versan sobre el mismo inmueble. No obstante ello, y con base en lo establecido en el artículo 148 numeral 1 literal b), se hace evidente que las partes demandantes y demandas no son recíprocas, siendo que Hábitat del Oriente no formó parte alguna de la segunda negociación y quedando ello fijado en el litigio del presente proceso por aceptación del hecho de la demanda que establece los extremos contractuales y que coincide con los extremos activos y pasivos que ocupan este proceso. Por tanto, la demanda propuesta no ha sido presentada en debida forma pues no cumple con los requisitos elementales para la PROCEDENCIA DE LA ACUMULACIÓN EN LOS PROCESOS DECLARATIVOS.

Dicho esto, es pertinente precisar la **acción de simulación relativa** siendo ella la pretensión que atañe a mi representada y que le enrostra el demandante, llevada a cabo mediante negocio escritura publica 401 del 12 de abril de 2016. No me referiré, por carecer de legitimación en la causa por pasiva, a la simulación absoluta que pregona y pretende se declare el demandante sobre el negocio llevado a cabo por instrumento publico numero 209 del 3 de marzo de 2017.



La pretensión incoada por el demandante en lo que toca a hábitat del Oriente tiene en su entraña una grave ausencia de presupuestos sustanciales que impedirán su declaración. Es que la simulación relativa se configura cuando la verdadera intención se dirige a celebrar un negocio ajeno al que se expresa a los terceros y que les es oponible, negocio que se vela con una situación contractual diferente a la que en realidad se está llevando a cabo. Por tanto, el demandante en primer lugar no ha indicado o aportado al menos indicios de cual fue el verdadero negocio que se celebró y sobrepuso ante la supuesta ficción de la compraventa que ataca. No puede la demandada tampoco entrar a dilucidar tal falencia en procura de la verdad procesal y sustancial, pues lo cierto es que Hábitat del Oriente S.A.S desconoce la existencia de un acuerdo entre el señor Mendieta demandante y la codemandada Dayana Paola.

Lo cierto y que se prueba con los anexos documentales y elementos facticos de la contestación y la propia demanda es que; los elementos esenciales para la existencia de la compraventa de inmuebles concurrieron en el negocio elevado a escritura pública 401 del 12 de abril de 2016. Notable es que; 1. la constructora recibió el depósito efectivo y real de los recursos que componen el precio de venta del inmueble en su totalidad como se prueba con el extracto bancario y movimiento suscrito por nuestra contadora. Es cierto también que se recibieron consignaciones por parte de cada uno de los dos compradores, hecho verificable de la referencia de pago insertada por los compradores al momento de cancelar las cuotas en el banco. 2. En mismo sentido es cierto que se elevó a escritura pública y se registró debidamente el contrato llevado a cabo y aun más, que la posesión del bien fue entregada a los dos compradores, ello sin mencionar que el demandante otorgó poder a la demandada para que recibiera de manos de la vendedora el bien prometido y enajenado en la proporción que a él correspondía. 3. Ahora, previo a la escritura pública de venta, se constituyeron una serie de actos y contratos preparatorios que desde el primer momento tuvieron como extremo comprador a LOS DOS DEMANDANTES y donde ambos manifestaron las profesiones o actividades fuente de los recursos con que adquirirían el bien, lo que lleva a concluir que, de acuerdo con el artículo 1857 del Código Civil se cumplieron los elementos esenciales que conforman la compraventa de inmuebles incluido pago de precio y entrega o tradición de la cosa, además registrada como



requisito para la tradición de inmuebles. El listado de hechos ya actuaciones desplegadas por los intervinientes desde el mes de julio de 2013 y hasta el perfeccionamiento del contrato prometido en 2016, dan cuenta y claridad meridiana de un contrato de compraventa típico. Ya si existiere una simulación entre EDGAR MENDIETA Y DAYANA PAOLA MENDIENTA, bien seria de los giros o transferencias bancarias que argumenta el señor Edgar Mendieta efectuó siendo y Dayana la beneficiaria de tales, habiéndose esta apropiado de estos recursos y encontrándonos frente a un contrato de mutuo o bien de gestión de negocio ajeno o bien enriquecimiento sin causa, en fin, sobre el que la señora Mendieta como mutuaria, gestora o sobre el aumento injustificado de su patrimonio a costa del empobrecimiento del demandante deberá responder. Sin embargo, no se determinó tal circunstancia en el marco de este proceso por tanto no es del resorte que aquí nos ocupa.

Como colofón, no se evidencia entonces acuerdo velado entre los promitentes compradores y Hábitat del Oriente, lo que en principio tendría una consecuencia de dos vías para el proceso, primero, la falta de legitimación en la causa por pasiva de mi representada al no haber sido parte del acuerdo simulatorio si es que lo hubo y segundo la inexistencia de ficción o causa simulandi o contrato velado, lo que constituye una ausencia de elemento sustancial y un vacío insuperable para que el despacho siquiera entre a analizar la causa litigiosa por lo menos en lo que toca a la simulación relativa, pues no se aporta por parte del demandante luz alguna sobre el negocio jurídico real que cobija y se sobrepone al que pregona fingido y no hay como exponerlo a la luz.

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

- 1. Inexistencia de simulación relativa:** habida cuenta de lo dicho, no existe acuerdo simulado o velado ya que el negocio de compraventa elevado a escritura publica 401 del 12 de abril de 2016 donde Constructora Hábitat del Oriente S.A.S fungió como vendedora reúne los elementos esenciales de la compraventa de inmuebles, tales como el pago de precio y la tradición del inmueble.



**2. Carencia de participación en eventual acuerdo de simulación:** De llegar a prosperar las pretensiones de la demanda, estas carecerían de poder vinculante a Hábitat del Oriente S.A.S siendo que siempre obró con el convencimiento de estar desarrollando un negocio de compraventa de bien inmueble. Tan es así que la propia pretensión de la demanda deprecia la continuidad y solidez del negocio inmobiliario llevado a cabo, luego efectivamente hay la certeza de la existencia de dicho contrato. Mal podría entonces condenarse a mi representada cuando jamás participo en acuerdos al margen de lo declarado oficialmente.

**3. Cobro de lo no debido:** Fundamento esta excepción en cuanto a que a mi representada se le están cobrando valores y rubros por conceptos que no debe asumir, como ya se expuso al contestar los hechos de la presente acción, tanto las características ofrecidas como el clausulado de la promesa se encuentran ajustados a derecho.

**4. Buena fe:** Como ya se ha planteado y ha quedado claramente establecido, la constructora Hábitat del Oriente S.A.S. siempre obró con el firme convencimiento de celebrar un negocio con dos clientes. Nunca se hizo evidente o se pudo deducir la existencia de un pacto o casa simulandi entre ellos, luego resulta inviable exigir condenas en la jurisdicción civil sobre hechos y actos que solo son del resorte de los compradoras ahora demandante y codemandada. Por tanto solicito a su despacho declarar probadas la excepciones previas aquí planteadas.

**5. Carencia de legitimación en la causa por pasiva.**

Si bien se planteó esta excepción como previa, nuevamente la planteo como perentoria toda vez que el artículo 100 del código general del proceso no la enlista como previa, pero bien el 278 ibidem determina que en cualquier momento la autoridad judicial deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial cuando entre otras este probada la carencia de legitimación en la causa.



Como es de fácil deducción de la lectura de los hechos y pretensiones de la demanda impetrada, el ataque y declaración que se pretende recae exclusivamente en cabeza de DAYANA PAOLA MENDIETA, pues es ella quien, como se lee, "se alzó en rebeldía contra el pacto simulatorio establecido con su padre". No se debate al plantear la presente excepción la existencia de un pacto simulatorio, o simulación por interposición ficticia de uno de los contratantes, sino los sujetos procesales a los que compete el debate litigioso planteado en la demanda, que en ninguno de sus hechos, tópicos o pretensiones entra en la esfera de Hábitat del Oriente.

Así mismo, no existe hecho o pretensión que vincule a la constructora hábitat del Oriente S.A.S en un pacto simulatorio o que ataque la veracidad, validez o que enrostre un velo al contrato de compraventa en el que esta ultima fue participe.

Es de anotar que en ninguno de los hechos que conforman la demanda, los hechos de la contestación, o las declaraciones deprecadas por el demandante se menciona, o conlleva implícitamente la participación de constructora hábitat del Oriente, ni la prosperidad de las pretensiones declarativas y condenatorias siquiera rozarán a mi representada pues el litigio aquí trabajo carece de nexo alguno con ella. Si planteamos que el juez acceda a las pretensiones de la demanda de manera parcial o incluso total, ellas no tendrían efecto alguno o consecuencia sobre derechos u obligaciones de mi representada, situación que da clara cuenta de la inexistencia de relación entre el litigio y Hábitat del Oriente.

La elucubración única a la que se puede arribar entonces es que, CONSTRUCTORA HÁBITAT DEL ORIENTE SAS carece de legitimación en la causa por pasiva ***dada la inexistencia del nexo causal*** entre la parte demandada y la situación fáctica que compone este litigio; así, quienes están obligados a concurrir a este proceso son los sujetos procesales que se relacionan con la pugna. Por tanto deberá su despacho desvincular a hábitat del oriente del presente litigio de acuerdo al mandato que establece el artículo 278 de la LEY 1564 DE 2012.

10



### **PRUEBAS.**

Como medio de prueba, solicito se decreten, practiquen y se tengan como tales las siguientes pruebas:

#### **I. Documentales.**

1. las aportadas con la demanda inicial.
2. Certificado de movimientos bancarios apto 501 torre 1.
3. Promesa de compraventa suscrita.
4. Encargo Fiduciario suscrito por cada uno del contratante demandante y demandado.
5. Poder Otorgado por Demandante a demandada para recibir el inmueble.

#### **II. Interrogatorio de parte.**

Ruego citar y hacer comparecer, para que en audiencia, cuya fecha y hora se servirá usted señalar, la parte demandante, para que absuelva el interrogatorio de parte que personalmente (o a través de cuestionario en sobre cerrado) efectuaré.

### **ANEXOS**

1. Poder a mi otorgado.
2. Certificado de Cámara y Comercio de Bucaramanga de Hábitat del Oriente S.A.S.
3. Copia de mi tarjeta de profesional de abogado.

### **NOTIFICACIONES**

El demandante y su apoderado en las indicadas en el libro introductorio de la presente acción.

La sociedad accionada y su apoderado al correo [rsct14@hotmail.com](mailto:rsct14@hotmail.com) y [juridicocaminos@hotmail.com](mailto:juridicocaminos@hotmail.com) respectivamente

**Atentamente,**

**ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA**

**C.C. # 1.098.669.107 expedida en Bucaramanga**

**T.P 23923 del CS DE LA J.**

**APODERADO CONSTRUCTORA HÁBITAT DEL ORIENTE S.A.S**

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: B2038472729536

10 DE NOVIEMBRE DE 2020 HORA 12:13:47

AB20384727

PÁGINA: 1 DE 3

\* \* \* \* \*



\*\*\*\*\*  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

\*\*\*\*\*  
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS

N.I.T. : 900.399.273-1 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02048336 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2010

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :13 DE JULIO DE 2020

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020

ACTIVO TOTAL : 36,498,473,933

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CALLE 72 A 20A 22 OF 404

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : LEOTAMAYO05@YAHOO.COM

DIRECCION COMERCIAL : CALLE 72 A 20A 22 OF 404

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : GERENCIA@HABITATDELOSANDES.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2010, INSCRITA EL 3 DE DICIEMBRE DE 2010 BAJO EL NUMERO 01433401 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO. FECHA ORIGEN FECHA NO. INSC.  
8 2013/05/21 ASAMBLEA DE ACCIONIST 2013/06/04 01736206

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TIENE POR OBJETO PRINCIPAL LA PROMOCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE NEGOCIOS RELACIONADOS CON LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA O EDIFICIOS, ASÍ COMO LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRÁ ADELANTAR LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: A) PROMOVER LOS NEGOCIOS DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, Y PARCELACIÓN QUE DESARROLLE, B) INVERTIR SUS FONDOS DISPONIBILIDAD DE BIENES INMUEBLES, YA SEA PARA CONSERVARLOS COMO ACTIVOS FIJOS O PARA, MANTENERLOS COMO ACTIVOS MÓVILES, DESARROLLAR EN ELLOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO O EJECUTAR CUALESQUIERA OTRA CLASE DE NEGOCIOS CON TALES BIENES, C) ASESORÍAS Y CONSULTARÍAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA D) INVERTIR SUS FONDOS O DISPONIBILIDADES EN DERECHOS, O PARTES SOCIALES DE SOCIEDADES COLECTIVAS, SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE O POR ACCIONES, SOCIEDADES ANÓNIMAS Y EN FIN EN TODA OTRA CLASE DE VALORES TANTO MOBILIARIOS COMO INMOBILIARIOS. EN DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS QUE INTEGRAN EL OBJETO SOCIAL CUYAS ACTIVIDADES PRINCIPALES ATRÁS SE EXPRESARON ESTA PODRÁ ADQUIRIR, ENAJENAR O EXPLOTAR TODA CLASE DE BIENES CORPORALES INMUEBLES, YA SEAN ESTOS URBANOS O RURALES; ASÍ MISMO ADQUIRIR, ENAJENAR Y EXPLOTAR TODA CLASE DE BIENES CORPORALES INMUEBLES, YA SEAN ESTOS RURALES O URBANOS, ASÍ MISMO ADQUIRIR Y ENAJENAR TODA CLASE DE BIENES INCORPORALES, TALES COMO: ACCIONES, DERECHOS, CUOTAS DE INTERÉS SOCIAL, TÍTULOS VALORES DE CONTENIDO CREDITICIO CORPORATIVOS O DE PARTICIPACIÓN Y DE TRADICIÓN O REPRESENTATIVOS DE MERCANCÍAS, TALES COMO: BONOS, LETRAS DE CAMBIO, CHEQUES, CEDULAS PAGARES ETC. APORTAR O SUSCRIBIR CAPITALS O CONCURRIR CON SU INDUSTRIA A LA FORMACIÓN O DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES SIMILARES O IGUALES A LAS DEL OBJETO SOCIAL AQUÍ PREVISTO; DAR O RECIBIR DINERO U OTROS VALORES MOBILIARIOS A TITULO DE MUTUO CON O SIN INTERESES, CON GARANTÍAS REALES EN ESPECIAL PRENDARÍAS, O HIPOTECARIAS AUNQUE NO DE MANERA ÚNICA O CON GARANTÍAS PERSONALES DE CUALQUIER CLASE; PODRÁ SUSCRIBIR CONTRATOS DE COMODATO CON PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, ABRIR CUENTAS BANCARIAS, GIRAR, ENDOSAR, ACEPTAR, ADQUIRIR, PROTESTAR, CANCELAR, PAGAR, ASÍ COMO RECIBIR EN PAGOS INSTRUMENTOS NEGOCIABLES, O CUALQUIER OTRO TITULO VALOR Y EN GENERAL REALIZAR EN EL PAÍS, O EN EL EXTERIOR TODA CLASE DE OPERACIONES, TANTO CIVILES COMO COMERCIALES, QUE TENGAN RELACIÓN CON EL OBJETO SOCIAL ATRÁS DESCRITO. LA SOCIEDAD PODRÁ LLEVAR A CABO, EN GENERAL, TODAS LAS OPERACIONES, DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ELLAS FUEREN, RELACIONADAS CON EL OBJETO MENCIONADO, ASÍ COMO CUALESQUIERA ACTIVIDADES SIMILARES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD. PROHÍBASE A LA SOCIEDAD DE CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S. CONSTITUIRSE EN GARANTE DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DIFERENTES A LAS PROPIAS, SEA PERSONAL O REALMENTE, A MENOS QUE TALES ACTOS SEAN APROBADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS CON EL VOTO UNÁNIME DE LOS ACCIONISTAS Y QUE TENGAN RELACIÓN DIRECTA CON EL OBJETO SOCIAL.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4111 (CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

**CÓDIGO VERIFICACIÓN: B2038472729536**

10 DE NOVIEMBRE DE 2020 HORA 12:13:47

AB20384727

PÁGINA: 2 DE 3

\* \* \* \* \*

4112 (CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES)

OTRAS ACTIVIDADES:

4290 (CONSTRUCCIÓN DE OTRAS OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL)

7110 (ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORÍA TÉCNICA)

CERTIFICA:

CAPITAL:

**\*\* CAPITAL AUTORIZADO \*\***

VALOR : \$2,001,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 200,100.00

VALOR NOMINAL : \$10,000.00

**\*\* CAPITAL SUSCRITO \*\***

VALOR : \$2,001,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 200,100.00

VALOR NOMINAL : \$10,000.00

**\*\* CAPITAL PAGADO \*\***

VALOR : \$2,001,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 200,100.00

VALOR NOMINAL : \$10,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD ESTARÁ A CARGO DE UN GERENTE NOMBRADO POR LA ASAMBLEA PARA UN PERÍODO DE UN (1) AÑO CONTADOS DESDE LA FECHA DE NOMBRAMIENTO, Y QUIEN CONTINUARÁ EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES MIENTRAS NO SE HAGA NUEVO NOMBRAMIENTO. LA ASAMBLEA TAMBIÉN NOMBRARÁ A UNO O MÁS SUPLENTE QUIENES REEMPLAZARÁN PROVISIONALMENTE AL GERENTE EN CASO DE AUSENCIA, MUERTE O DESTITUCIÓN, HASTA EL NOMBRAMIENTO DEL NUEVO GERENTE.

CERTIFICA:

**\*\* NOMBRAMIENTOS \*\***

QUE POR ACTA NO. 23 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2016, INSCRITA EL 6 DE DICIEMBRE DE 2016 BAJO EL NUMERO 02163560 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	
ARDILA SERRANO JUAN CARLOS	C.C. 000000091207838
SUPLENTE DEL GERENTE	
BARRAZA FONSECA ARTURO RENE	C.C. 000000073100660

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL GERENTE TENDRÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES: 1. REPRESENTAR LEGALMENTE LA COMPAÑÍA; 2. EJERCER TEMPORALMENTE TODAS LAS FUNCIONES QUE LE ASIGNE LA ASAMBLEA. 3. EJERCER TODAS LAS FUNCIONES NECESARIAS PARA EL EJERCICIO DE LA ADMINISTRACIÓN, PROMOCIÓN Y REPRESENTACIÓN NACIONAL O INTERNACIONAL DE

LA SOCIEDAD. 4. DEBERÁ CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LOS ESTATUTOS SOCIALES Y LOS REGLAMENTOS DE LA SOCIEDAD; 5. PODRÁ CELEBRAR CUALQUIER CLASE DE ACTOS O CONTRATOS RELATIVOS AL OBJETO SOCIAL ASÍ COMO LOS DE VENTA, HIPOTECA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES QUE NO SUPEREN LA CUANTÍA DE DOSCIENTOS (200) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES EN CASO DE QUE LA CUANTÍA DEL CONTRATO SEA SUPERIOR A DICHA SUMA DEBERÁ OBTENER AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA PARA CELEBRAR DICHO CONTRATO; 6. ALTERAR LA FORMA DE LOS BIENES INMUEBLES POR SU NATURALEZA O SU DESTINO; 7. NOMBRAR A LAS PERSONAS QUE DEBEN DESEMPEÑAR LOS CARGOS CREADOS POR LA ASAMBLEA, ASÍ COMO RETIRARLAS Y REEMPLAZARLAS CUANDO HAYA LUGAR; 8. NOMBRAR APODERADOS ESPECIALES; 9. PRESIDIR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA:

\*\* REVISOR FISCAL \*\*

QUE POR ACTA NO. 19 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 24 DE FEBRERO DE 2016, INSCRITA EL 26 DE FEBRERO DE 2016 BAJO EL NUMERO 02066486 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL	

GUTIERREZ RIOS LUIS ALFREDO	C.C. 000000019159822
-----------------------------	----------------------

QUE POR ACTA NO. 20 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 4 DE MARZO DE 2016, INSCRITA EL 7 DE MARZO DE 2016 BAJO EL NUMERO 02068957 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL SUPLENTE	

GUTIERREZ LOBO DIANA MARCELA	C.C. 000000053009336
------------------------------	----------------------

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO \* \* \*

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 6 DE DICIEMBRE DE 2016  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 13 DE JULIO DE 2020

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A [WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO](http://WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO) PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

TAMAÑO EMPRESA



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

**CÓDIGO VERIFICACIÓN: B2038472729536**

10 DE NOVIEMBRE DE 2020 HORA 12:13:47

AB20384727

PÁGINA: 3 DE 3

\* \* \* \* \*

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRESA ES PEQUEÑA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$2,501,203,708

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO - CIIU : 4111

\*\*\*\*\*  
\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 6,100

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

\*\*\*\*\*  
FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

## PODER ESPECIAL

### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REF.: Proceso Verbal.

RADICADO: 2020-00103-00

DEMANDANTE: Edgar Mendieta Gómez.

ACCIONADO: Constructora Hábitat del Oriente S.A.S. y DAYANA PAOLA MENDIATA ROMERO.

**JUAN CARLOS ARDILA SERRANO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **91.207.838** expedida en Bucaramanga, quien obra en calidad de Representante Legal de la Constructora Hábitat del Oriente S.A.S., con NIT. 900399273-1, y contando con capacidad y legitimación en la causa de acuerdo a lo verificable en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad, y en mi calidad antes indicada, confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al Dr. **ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.098.669.107** expedida en Bucaramanga, portador de la tarjeta profesional No. 239.123 del C. S. de la J. para que este asuma la defensa de la sociedad por mi representada en el marco de la acción jurisdiccional de la referencia, radicación y sujetos procesales ya mencionados.

Mi apoderado queda igualmente facultado para notificarse, desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, interponer recursos y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos legales aplicables

Sírvase reconocer personería jurídica a mi apoderado en los términos legales para que me represente en virtud del presente mandato.

El poderdante:

**JUAN CARLOS ARDILA SERRANO**

C.C. **91.207.838** expedida en Bucaramanga

Representante Legal Constructora Hábitat del Oriente S.A.S.

ACEPTO:

**ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA**

CC. **1.098.669.107** expedida en Bucaramanga

T.P No 239123 del C. S. de la J.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 NOTARIA VEINTISIETE DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 El 4/11/2020  
 Ante La suscrita ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ Notaria 27 Eicargada del circulo de Bogota D.C. da fe de que compareció personalmente  
**ARDILA SERRANO JUAN CARLOS**  
 Identificado con C.C. 91207838  
 Quien declaro que su contenido es cierto, que la firma y huella que en él aparece es la suya

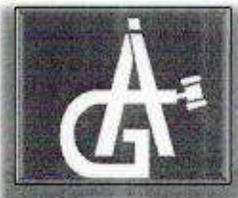


YE37G0N55FUM0CLZ



*[Handwritten signature in black ink]*

*[Handwritten signature in red ink]*



Señor:

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

**E.S.D.**

**REF.: VERBAL SIMULACIÓN DE CONTRATO**

**RADICADO: 2020-103-00**

**DEMANDADO: CONSTRUCTORA HÁBITAT DEL ORIENTE S.A.S**

**NIT: 900.399.273-1 Y OTRO.**

**DEMANDANTE: EDGAR MENDIETA GÓMEZ**

**REFERENCIA: EXCEPCIONES PREVIAS ART 100 Y SS CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

**ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA**, mayor de edad y vecino de Bucaramanga, abogado en ejercicio identificado con la cédula de ciudadanía 1.098.669.107 expedida en Bucaramanga (Santander) y tarjeta profesional 239123 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la demandada de acuerdo al mandado a mi otorgado por la sociedad accionada suscrito por el ingeniero JUAN CARLOS ARDILA SERRANO identificado con la c.c 91.207.838 de Bucaramanga me permito allegar a su despacho escrito de excepciones previas en los términos del artículo 101 y concordantes del código general del proceso y de acuerdo al traslado fijado el 13 de noviembre de 2020:

**1. CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.**

Como es de fácil deducción de la lectura de los hechos y pretensiones de la demanda impetrada, el ataque y declaración que se pretende recae exclusivamente en cabeza de DAYANA PAOLA MENDIETA, pues es ella quien, como se lee, "se alzó en rebeldía contra el pacto simulatorio establecido con su padre". No se debate al plantear la presente excepción la existencia de un pacto simulatorio, o simulación por interposición ficticia de uno de los contratantes, sino los sujetos procesales a los que compete el debate litigioso planteado en la demanda, que en ninguno de sus hechos, tópicos o pretensiones entra en la esfera de Hábitat del Oriente.

Así mismo, no existe hecho o pretensión que vincule a la constructora hábitat del Oriente S.A.S en un pacto simulatorio o que ataque la veracidad, validez o que enrostre un velo al contrato de compraventa en el que esta ultima fue participe. Es de anotar que en ninguno de los hechos que conforman la demanda, los hechos de la contestación, o las declaraciones deprecadas por el demandante se

1



menciona, o conlleva implícitamente la participación de constructora hábitat del Oriente, ni la prosperidad de las pretensiones declarativas y condenatorias siquiera rozarán a mi representada pues el litigio aquí trabajo carece de nexo alguno con ella. Si planteamos que el juez acceda a las pretensiones de la demanda de manera parcial o incluso total, ellas no tendrían efecto alguno o consecuencia sobre derechos u obligaciones de mi representada, situación que da clara cuenta de la inexistencia de relación entre el litigio y Hábitat del Oriente.

La elucubración única a la que se puede arribar entonces es que, CONSTRUCTORA HÁBITAT DEL ORIENTE SAS carece de legitimación en la causa por pasiva **dada la inexistencia del nexo causal** entre la parte demandada y la situación fáctica que compone este litigio; así, quienes están obligados a concurrir a este proceso son los sujetos procesales que se relacionan con la pugna. Por tanto deberá su despacho desvincular a hábitat del oriente del presente litigio de acuerdo al mandato que establece el artículo 278 de la LEY 1564 DE 2012.

## 2. INEPTA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES

El demandante pretende la declaratoria de simulación relativa del contrato de compraventa contenido en escritura pública 401 del 12 de abril de 2016 como se observa de la pretensión declarativa PRIMERA del libelo introductorio de demanda. Acto seguido pretende que se declare la validez del mismo negocio en cabeza de su representado 100%.

Se echa de menos por parte del apoderado de la demandante que al pretender la declaratoria de simulación contractual, así mismo solicite que se otorgue validez al negocio de compraventa que argumenta simulado. Si bien es cierto que el demandante pretende la declaratoria de simulación relativa por interposición ficticia de la compradora, no es menos cierto que para que la interposición de persona se configure como simulación de contrato se requiere que haya previo acuerdo entre las partes para determinar quien es el verdadero contratante a través del acuerdo simulatorio que entre ellos se definió.

Atentamente:

ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA  
APODERADO DEMANDADA HÁBITAT DEL ORIENTE SAS  
TP 239.123 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

**CAMINOS DE PROVIDENZA  
HOJA DE NEGOCIO**



Floridablanca, 10 de Julio de 2013 No. \_\_\_\_\_  
**APARTAMENTO** 501 **TORRE** I **ETAPA** III **Nº VOLANTE** \_\_\_\_\_ **ENCARGO** 12737600000030

**¿COMO SE ENTERO DEL PROYECTO?**  
 Sala ( ) Radio ( ) Referido ( ) Pasacalles ( ) Otro ( ) \_\_\_\_\_

**1. DATOS PERSONALES (O DEL REPRESENTANTE LEGAL SI ES EMPRESA)**

**PRIMER COMPRADOR**  
**Nombres** Edgar **Apellidos** Mendieta Gomez  
 No. Identificación e.e. 70.111.645 Lugar de expedición \_\_\_\_\_ Estado Civil Casado  
 Profesión Comerciante Empleado \_\_\_\_\_ Independiente  Pensionado \_\_\_\_\_  
 Lugar y Fecha de Nacimiento Nederlandsse 16/11/1970 Vecino de Aruba  
 Sueldo Mensual \$ 5'000.000 Otros Ingresos \_\_\_\_\_ Total de ingresos \$ 5'000.000

**SEGUNDO COMPRADOR**  
**Nombres** Dayana Paola **Apellidos** Mendieta Romero  
 No. Identificación 1098.714.674 Lugar de expedición Bimanga Estado Civil Soltera  
 Profesión Auxiliar de Enseñanza Empleado \_\_\_\_\_ Independiente  Pensionado \_\_\_\_\_  
 Lugar y Fecha de Nacimiento Bimanga, 18 de Oct /1991 Vecino de Bucaramanga  
 Sueldo Mensual \$ 1'000.000 Otros Ingresos \_\_\_\_\_ Total de ingresos \$ 1'000.000

**2. DATOS DE UBICACIÓN**

**Dirección residencia** Calle 7ª 11-74 Villabel **Ciudad** Floridablanca **Teléfono(s) Residencia** 3214709192  
**Dirección Oficina** \_\_\_\_\_ **Ciudad** \_\_\_\_\_ **Teléfono(s) Oficina** \_\_\_\_\_  
**Celular(es)**  
 1. 3214709192 2. \_\_\_\_\_ **Dirección e-mail @** dayana\_mendieta\_md@hotmail.com  
**3. REFERENCIA FAMILIAR** (No debe vivir con Usted)  
**Nombres** Diana **Primer Apellido** Webb **Segundo Apellido** Mendieta  
**Celular(es)**  
 1. \_\_\_\_\_ 2. 6374819 **Dirección e-mail @** \_\_\_\_\_

Me obligo a consignar los dineros en las FECHAS y VALORES previstas y a cumplir con los requisitos exigidos por la constructora para perfeccionar esta SEPARACION DE INMUEBLE con destino específico.



**COLMENA**  
Fiduciaria

**RENTAFACIL CARTERA COLECTIVA ABIERTA**  
Nit. 800.137.357-5  
ADMINISTRADA POR FIDUCIARIA COLMENA S.A.

No. 1273160000030

**RENTAFACIL**

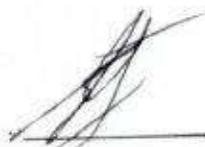
INVERSIONISTA (S)				
Nombre Inversionista:	Tipo Id.:	No. De Identificación:	(297)	
Edgar Mendieta Gomez	C.E	70111645	Teléfono:	7352236
Dirección	Ciudad:	Fax:		
Papilon 88A Santa Cruz	Aruba			
Nombre Inversionista:	Tipo Id.:	No. De Identificación:		
Dayana Paola Mendieta Romero	C.C.	1.098714674	Teléfono:	3214709192
Dirección	Ciudad:	Fax:		
Calle 7ª 11-74 Villabell	Florida Blanca			

DATOS DE LA CARTERA COLECTIVA	
Fecha constitución:	Capital

EL (LOS) INVERSIONISTA (S), declara(n):

PRIMERO: Que RENTAFÁCIL CARTERA COLECTIVA ABIERTA es administrada por la sociedad FIDUCIARIA COLMENA S.A., sociedad comercial domiciliada en esta ciudad, constituida mediante la escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) de la notaría veintidós (22) del círculo de Bogotá D. C., varias veces reformada según consta en los certificados expedidos por la cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante la ADMINISTRADORA. SEGUNDO: Que conoce que el Reglamento de RENTAFÁCIL CARTERA COLECTIVA ABIERTA ha sido previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia. TERCERO: Que los aspectos generales, política de inversión, mecanismos de seguimiento y control, constitución y redención de las participaciones, relación de gastos y comisiones de la cartera colectiva, facultades, derechos y obligaciones de la sociedad Administradora y del inversionista, reglas aplicables a la asamblea de inversionistas, mecanismos de revelación de información, la disolución y liquidación de la Cartera Colectiva y en general, todas las condiciones que rigen la operación de RENTAFÁCIL CARTERA COLECTIVA ABIERTA, se encuentran contenidas en el reglamento. CUARTO: Que he leído y que conozco el reglamento de RENTAFÁCIL CARTERA COLECTIVA ABIERTA, que ha sido puesto a mi disposición, y manifiesto expresamente mi aceptación a las condiciones y estipulaciones contenidas en el mismo. CUARTO: Que al momento de hacer la entrega efectiva de los recursos he recibido por parte de la ADMINISTRADORA la constancia de recibo de los recursos a través de la red de oficinas junto con una copia del prospecto de inversión. QUINTO: Que he leído y que conozco el prospecto de inversión, que ha sido puesto a mi disposición, y manifiesto expresamente mi aceptación y comprensión de la información allí contenida. SEXTO: Que he sido informado y capacitado acerca de las medidas de seguridad que deberá tener en cuenta para la realización de la inversión en la Cartera Colectiva Abierta a través de los diferentes canales, así como los procedimientos para la cancelación de dicha inversión. SEPTIMO: Que acepto que el formato único de vinculación del cliente, se utilice para mi vinculación como inversionista en RENTAFÁCIL CARTERA COLECTIVA ABIERTA y sea remitido a las demás entidades del Grupo Empresarial al que pertenece la Administradora en caso que se vincule con la adquisición de productos ofrecido por éstas. OCTAVO: Autorizo permanentemente e irrevocablemente a FIDUCIARIA COLMENA S.A., o a la persona a quien ella delegue, para que consulte, procese, reporte, suministre, actualice, rectifique y retire información sobre sus datos personales y sobre aspectos atinentes a sus relaciones comerciales con la FIDUCIARIA COLMENA S.A., a la Central de Riesgos de la Asociación Bancaria de Colombia o a cualquier otra central de información debidamente constituida, así como para que tal información pueda ser utilizada para efectos de remitirle información comercial por parte de la FIDUCIARIA COLMENA S.A. o de terceros, todo ello respetando las limitaciones impuestas por las normas legales o por las decisiones jurisdiccionales.

Para constancia se firma a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

  
FIRMA Y HUELLA INVERSIONISTA  
C.C. No. \_\_\_\_\_



  
FIRMA Y HUELLA INVERSIONISTA  
C.C. No. 1.098714674



Las obligaciones de la sociedad administradora de la cartera colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en la cartera colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio de la respectiva cartera colectiva.

Junio de 2008

CCA-004



**CAMINOS DE PROVIDENZA  
HOJA DE NEGOCIO**

**4. NEGOCIACION**

APARTAMENTO \$ 236.960.544 No. 501 TORRE I ETAPA III GARAJE/DEPOSITO

NETO INVERSIONS 236.960.544 CUOTA INICIAL \$ 71.088.163

**CRONOGRAMA DE PAGOS**

No. CUOTAS	VALOR	FECHA DE PAGO	No. CUOTAS	VALOR	FECHA DE PAGO	No. CUOTAS	VALOR	FECHA DE PAGO
<b>SEPARA</b>	<u>4'000.000</u>		<u>9</u>	<u>2916877</u>	<u>05/01/14</u>	<u>18</u>	<u>2916877</u>	<u>05/01/15</u>
<u>1</u>	<u>2916877</u>	<u>05/08/13</u>	<u>10</u>	<u>2916877</u>	<u>05/05/14</u>	<u>19</u>	<u>2916877</u>	<u>05/02/15</u>
<u>2</u>	<u>2916877</u>	<u>05/09/13</u>	<u>11</u>	<u>2916877</u>	<u>05/06/14</u>	<u>20</u>	<u>2916877</u>	<u>05/03/15</u>
<u>3</u>	<u>2916877</u>	<u>05/10/13</u>	<u>12</u>	<u>2916877</u>	<u>05/07/14</u>	<u>21</u>	<u>2916877</u>	<u>05/04/15</u>
<u>4</u>	<u>2916877</u>	<u>05/11/13</u>	<u>13</u>	<u>2916877</u>	<u>05/08/14</u>	<u>22</u>	<u>2916877</u>	<u>05/05/15</u>
<u>5</u>	<u>2916877</u>	<u>05/12/13</u>	<u>14</u>	<u>2916877</u>	<u>05/09/14</u>	<u>23</u>	<u>2916877</u>	<u>05/06/15</u>
<u>6</u>	<u>2916877</u>	<u>05/01/14</u>	<u>15</u>	<u>2916877</u>	<u>05/10/14</u>	<u>24</u>	<u>2916869</u>	<u>05/06/15</u>
<u>7</u>	<u>2916877</u>	<u>05/02/14</u>	<u>16</u>	<u>2916877</u>	<u>05/11/14</u>	<u>25</u>		
<u>8</u>	<u>2916877</u>	<u>05/03/14</u>	<u>17</u>	<u>2916877</u>	<u>05/12/14</u>	<u>26</u>		

SALDO 8165.872.380 A FIRMA DE ESCRITURA: CONTADO CREDITO ENTIDAD

Declaro que conozco que para acceder a crédito no se debe estar reportado en las centrales de Riesgo

**5. CONOCIMIENTO DEL PROYECTO Y POLITICAS DE NEGOCIACION**

Declaro expresamente que he recibido de parte del Asesor(a) Johanny Toranzo P. la información completa del proyecto junto con las especificaciones de entrega del mismo, al igual que he identificado plenamente la ubicación del inmueble objeto de la separación sobre planos. Igualmente se me ha informado que cualquier adición a lo ofrecido en esta negociación representa costos adicionales al precio PACTADO del inmueble. Para garantizar la seriedad de la propuesta y mientras se suscribe y perfecciona el Contrato de Promesa de Compraventa, presentaremos OFERTA MERCANTIL a HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.

Igualmente entendemos que en el evento en que me(nos) retire(mos) del negocio antes del vencimiento del plazo pactado para la entrega de los recursos a favor de la constructora, o si incumplo(incumplimos) los pagos programados, **HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.**, podrá descontar como sanción por incumplimiento el equivalente al veinte por ciento (20%) de los valores entregados por mi (nosotros) a esa fecha, suma que en todo caso no podrá ser inferior al valor correspondiente a la separación de la unidad de vivienda. El saldo me (nos) deberá ser reintegrado, dentro de los TREINTA (30 días calendario, siguientes al recibo de la comunicación de desistimiento y/o resolución del contrato por parte de HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.

Con el ánimo de adelantar los procesos comerciales de esta negociación y para que esta se legalice, me comprometo en un plazo máximo de quince días (15) días calendario presentar la documentación requerida para realizar la apertura del encargo fiduciario y firmar la Promesa de Compraventa en un plazo máximo de quince (15) días calendario posterior a la notificación de la constructora HABITAT DEL ORIENTE S.A.S., para tal efecto. Tanto el incumplimiento en el Cronograma de pagos ya mencionado, como el caso de incumplimiento a los tiempos establecidos anteriormente, será causal de desistimiento unilateral de esta negociación por parte de la constructora HABITAT DEL ORIENTE S.A.S., y en tal caso autorizo para que se me devuelvan los recursos ya consignados, previo descuento por sanción del 20% de los mismos, cuya suma no será inferior a CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$ 4 000.000).

OBSERVACIONES:

Finalmente dejamos expresa constancia que la Constructora HABITAT DEL ORIENTE S.A.S. Nos ha informado específicamente todas las condiciones y políticas respecto a esta SEPARACION DE INMUEBLE y en tal sentido, como constancia de haberlas aceptado, firmamos a los        días del mes de        de 20      .

[Signature]  
C. C. No. 70116-45

De

[Signature]  
C. C. No. 1098714674 De 13 (margen)

Vo.Bo. COORDINADORA DE SALA:

# INFORMACION DEL CLIENTE

## PERSONA NATURAL

Vinculación  Actualización

### PRODUCTO

- Universitarias
- Rentafácil
- Administración y pagos
- Preventas
- Otro

# COLMENA

fiduciaria

NIT. 860.501.448-6

CIUDAD F/Blanca.

FECHA 2013 07 10 OFICINA

CLIENTE:

Edgar

Mendrea GOMEZ

297-7352233

IDENTIFICACION: Tipo Ced. Ciud. Tarj. Ident. Ced. Ext.  País. Car. Dip. No. 70111645

Lugar de Nacimiento: Nederlandse. Fecha de Nacimiento: 1970 11 16

Lugar de Expedición: Aruba. Fecha Expedición: 2010 11 09

Dirección (residencia): Papten 88A Santa Cruz - Aruba. País: Antillas Holandesas

Dirección para correspondencia: calles 7 # 11-74 Villabel Ciudad: Floridablanca. Departamento: Santander.

E-mail: Jacednovelties@setarinet.aw

Sexo  Masculino  Femenino

ESTADO CIVIL:  Casado  Soltero  Viudo  Separado  Unión libre

OCUPACION:  Empleado  Independiente  Rentista  Pensionado  Empleado Público  Ama de casa  Otro cual

Cargo: Directora

INGRESO MENSUAL:  < \$ 350.000  350.001 - 700.000  700.001 - 1.200.000  1.200.001 - 1.800.000

ACTIVIDAD ECONOMICA (código CIU) N°

Clase de Bien a entregar: Dinero  Otro  Cual

### INFORMACION FINANCIERA

Total Activos: 750.000.000 Total Pasivos: 500.000.000 Ingresos mes: 5.000.000 Egresos mes: 1.500.000

Actividad Principal: Compra venta de autos. Otra: venta de Rines y accesorios Ingresos otra actividad

Empresa o Negocio donde trabaja: Jaced wheels N.V Teléfono: 297-5879434 Fax:

Dirección de Empresa: Tankflendeel. 247 noel Ciudad: Aruba.

Realiza transacciones en moneda extranjera: SI  NO

Importaciones  Inversiones  Transferencias  Pagos

Exportaciones  Servicios  Préstamos  Otro Cual

Tiene cuentas en moneda extranjera: SI  NO

Entidad  Moneda

### Referencias:

Comercial: Digicel Establecimiento: 16 Smith Blvd 60 Oranjestad Dirección: Aruba. Teléfono: 2975222222

Personal o Familiar: Diana Carolina Webb Nombre Completo: Sabrina. Parentesco: Aruba. Teléfono: 6374819

Financiera (Entidad): Aruba bank Dirección: Aruba. Sucursal: Aruba.

Producto:  Tarjeta de Crédito  Cuenta Corriente  Cuenta de Ahorros  Leasing  Seguro  Crédito

DOCUMENTACION A ANEXAR:  Fotocopia documento de identidad  Certificado de Ingresos y Retenciones  Constancia honorarios  Certificación laboral  Copia Declaración de Renta  Certificado de libertad del inmueble a entregar

VIGILADO

GEN-001 REV. JUL-2010



# INFORMACION DEL CLIENTE

PERSONA NATURAL  
Formato de Actualización

## PRODUCTO

- Universitas
- Rentafácil
- Administración y pagos
- Preventas
- otros

### COLMENA

fiduciaria

NIT. 860.501.448-6

CIUDAD F/Blanca

FECHA 20/13/07 10 OFICINA

CLIENTE:

Dayana Paola

Nombre

Mendieta Ponce

1er. y 2da. Apellido

3219709192

Teléfono

IDENTIFICACION:

Tipo Ced. Ciud. Tarj. Ident. Ged. Ext. Pas. Car. Dip.

No. 1098714674

Lugar de Nacimiento Becaramanga / Santander

Fecha de Nacimiento 19/01/10 18

Cdaujica

Lugar de Expedición Becaramanga / Santander

Fecha Expedición 2008 12 14

Becaramanga

Dirección (residencia) calle 7 # 11-74 Villabel  
Dirección (correspondencia) calle 7 # 11-74 Villabel

Abasabara

Santander

E-mail dayana-mendieta-md@hotmail.com

Autoriza envío de extractos via mail

SI  NO

Sexo Masculino   
Femenino

ESTADO CIVIL

Soltero   
Casado   
Viudo   
Separado   
Unión libre

OCUPACION

Empleado  Carga de enfermería  
Independiente   
Rentista   
Pensionado   
Empleado Público   
Ama de casa   
Otro cual

INGRESO MENSUAL

\$ 350.000  
350.001 - 700.000  
700.001 - 1.200.000  
1.200.001 - 1.800.000

1.800.001 - 3.000.000  
3.000.001 - 5.000.000  
> \$ 5.000.000  
Maneja o administra recursos públicos

ACTIVIDAD ECONOMICA (codigo CIRU)

N°

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Clase de Bien a entregar Dinero  Otro  Cual identificación

## INFORMACION FINANCIERA

5.000.000  
Total Activos

1.000.000  
Total Pasivos

1.000.000  
Ingresos mes

500.000  
Egresos mes

Auxiliar de enfermería  
Actividad Principal

Otra

Ingresos otra actividad

Empresa o Negocio donde trabaja:

Teléfono

Fax

Dirección de la empresa:

Ciudad

Realiza transacciones en moneda extranjera SI  NO

Importaciones Exportaciones

Inversiones Servicios

Transferencias Préstamos

Pagos Otro Cual

Tiene cuentas en moneda extranjera SI  NO

Entidad

Maneja o administra recursos públicos?

País

Ciudad

Moneda

## Referencias:

Comercial: Cloto Teletonia movil

Establecimiento

6950000

Teléfono

Cra 30 31-48 La Aurora

Dirección

Bucaramanga

Ciudad

Personal o Familiar: Diana Carolina Webb

Nombre Completo

Prima

Parentesco

6374819

Teléfono

Financiera (Entidad): Banco caja social

Sucursal: Bucaramanga

Producto: Tarjeta de Crédito Cuenta Corriente  Cuenta de Ahorros Leasing Seguro Crédito

No.

Otro cual?

## DOCUMENTACION A ANEXAR:

- Fotocopia documento de identidad
- Certificado de Ingresos y Retenciones
- RUT

- Constancia honorarios
- Certificación laboral

- Copia declaración de Renta
- Certificado de libertad del inmueble a entregar

OFERTA MERCANTIL

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DE PROVIDENZA

APTO. 501 INTERIOR 1 PARQ. 127 DEPÓSITO 166

Bucaramanga, 10 de JULIO de 2013

Señores  
**CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.**  
 Ciudad

Yo (nosotros) Edgar Mendieta Gomez  
 mayor (es) de edad y vecino (s) de la ciudad de Aruba de nacionalidad Holandesa

identificado (s) con la cedula de ciudadanía No. C.C. 70111645 expedida(s) en Aruba obrando en nombre propio, por medio del presente escrito y en un todo de acuerdo con las normas consagradas en el Capítulo I Título I artículos 822, 826, 845, 846, 861, 863 y siguientes del Código de Comercio Decreto 410/1971 y demás reglas normativas señaladas en el código Civil para tal efecto, a ustedes presenta(mos) **OFERTA MERCANTIL**, para la compra del (los) inmueble(s) que a continuación describo:

Apto. 501 Torre L Venesia Parq 127 Dep 166 del Proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DE PROVIDENZA**, ubicado en el anillo vial, Km 1, vía Florida Blanca-Girón, Santander del sur.

El precio total de la oferta es la suma de \$ 236.960.544 los cuales me comprometo a pagar de acuerdo al cronograma de pagos anexo a este documento, inicialmente y mientras se llega al punto de equilibrio, consignando al encargo fiduciario No. 127316000030 abierto con la fiduciaria COLMENA S.A., y posteriormente, consignando a la cuenta bancaria que Ustedes nos indique(n), sin que exista ningún tipo de consideración para no hacerlo.

Para garantizar la seriedad de la propuesta, y mientras se suscribe y perfecciona el contrato de promesa de compraventa respectivo, celebro (amos) una Carta de Instrucciones de Giro, con la Fiduciaria Colmena S.A., con el fin de que, cumplidas las condiciones del contrato en mención, dichos recursos sean transferidos a su entidad.

Una vez sea notificado por parte de la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS, para que firme la respectiva promesa de compraventa, me comprometo a hacerlo en un término no mayor a 15 días calendario, personalmente o a través de apoderado.

Tanto el incumplimiento en el pago de acuerdo al cronograma de pagos firmado con respecto a esta negociación, como mi(nuestro) retiro del negocio antes de firmar la promesa de compraventa, como la negativa a firmar la promesa de compraventa, serán causal de desistimiento unilateral de esta negociación por parte de la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS, y en tal caso autorizo para que se me devuelvan los dineros ya consignados, tanto en la fiduciaria COLMENA como en la cuenta bancaria de la constructora, previo descuento por sanción del 20% de los mismos, cuya suma no será inferior, en ningún caso, al valor entregado como separación del inmueble, pactado en la hoja de negocios. Por lo anterior, la fiduciaria Colmena, queda autorizada, para que una vez la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS, presente la solicitud de desistimiento unilateral por incumplimiento, proceda a devolver los dineros de acuerdo a lo aquí estipulado, inclusive, así no se haya abierto el encargo fiduciario correspondiente.

Entendemos y aceptamos que si por circunstancias tales como: Fuerza mayor o caso fortuito, cambio en el POT, negación del crédito constructor, o eventos que induzcan a la quiebra del constructor, o se dé por terminado anticipadamente el contrato de Encargo Fiduciario suscrito entre su entidad y la Fiduciaria Colmena S.A., no se pudiera cumplir dentro del plazo señalado, o finalmente no se pudiere adelantar el proyecto del cual forma parte la(s) unidad(es) de vivienda objeto de esta oferta mercantil, la presente oferta se entenderá desistida sin que se genere por parte mía (nuestra) ninguna reclamación encaminada a solicitar algún tipo de indemnización y en consecuencia la Fiduciaria Colmena S.A. y la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS, entregara a quien yo(nosotros) autorice(mos) la totalidad de los dineros (capital e intereses), previas las deducciones pactadas en el contrato de encargo fiduciario, el Reglamento del fondo común Ordinario Colmena, la retención en la fuente y la comisión pactada a favor de la fiduciaria, y en el encargo fiduciario se dará por terminado.

Acepto(amos) que no podré(mos) ceder los derechos adquiridos sobre el apartamento antes mencionado, hasta tanto no se firme la escritura de compraventa correspondiente.

Finalmente, dejamos expresa constancia que su entidad nos ha informado específicamente acerca de los siguientes hechos, los cuales declaramos conocer y aceptar, y que hemos leído detalladamente la presente oferta mercantil comprendiendo en su totalidad el contenido expuesto:

- La posibilidad que se realicen modificaciones a las condiciones del contrato de encargo fiduciario de inversión o del proyecto.
- El hecho que celebramos un contrato de encargo fiduciario con la Fiduciaria Colmena S.A., y no una promesa de compraventa.
- Los riesgos de la inversión en el Fondo Común Ordinario Colmena y las consecuencias de un desistimiento de nuestra parte.
- Entendemos que **EL FIDUCIARIO** no participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto, la determinación de las separaciones mínimas requeridas para el desarrollo del proyecto, la determinación del punto de equilibrio, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precio y demás obligaciones que se adquieran con el proyecto, ni es parte en el acuerdo de separación que celebre la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS con cada uno de los futuros compradores de los bienes del proyecto.
- El hecho que en caso de no reunirse todos los requisitos establecidos en el contrato para la entrega de recursos a su entidad, los recursos (capital e intereses) me (nos) serán devueltos, previas las deducciones pactadas en el contrato de encargo fiduciario, el Reglamento del Fondo Común Ordinario Colmena, la retención en la fuente y la comisión pactada a favor de la Fiduciaria, a quien yo (nosotros) autorice (mos).
- La inclusión de esta oferta mercantil como parte integral del contrato de encargo fiduciario celebrado con la fiduciaria Colmena.

Que de manera consciente, libre y espontánea, declaro (amos) conocer la información del proyecto y las condiciones inherentes a él, así como las consecuencias propias por las que llegaré (mos) a incurrir.

En consecuencia solicito (amos) a usted dar el trámite correspondiente a esta oferta mercantil, en Bucaramanga, a partir del día

\_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_\_.

Edgar Mendieta Gomez  
 NOMBRE Y APELLIDO

[Firma manuscrita]  
 FIRMA



Huella

**AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN**

Para efectos de consolidar una política de conocimiento al cliente y velar por el efectivo cumplimiento de las garantías constitucionales establecidas, autorizo permanente e irrevocablemente a COLMENA Fiduciaria, o a quien ella delegue, o quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se hayan cedido sus derechos u ostente su misma posición contractual, para que consulte, procese, reporte, suministre, retire y actualice mis datos personales o cualquier otra información que se obtenga en virtud de mi comportamiento como deudor y de la relación comercial, establecida con COLMENA Fiduciaria, a la central de información de la Asociación Bancaria y de Instituciones Financieras de Colombia o a cualquier otra central de información debidamente constituida. La presente autorización faculta además a COLMENA Fiduciaria, para que pueda solicitar o consultar información sobre las relaciones comerciales que tengo con cualquier otra entidad financiera. De la misma forma, autorizo a COLMENA Fiduciaria, para que mis datos personales y en general la información obtenida en virtud de la relación comercial establecida, pueda ser objeto de tratamiento sistematizado por parte de las entidades que conforman el grupo Empresarial liderado por la FUNDACION SOCIAL, o por aquellas que se adhieran voluntariamente a las políticas corporativas de la FUNDACION SOCIAL, para efectos que la misma sirva de soporte para la estructuración de una estrategia comercial de carácter corporativo, que entre otras actividades permita la remisión de información y ofertas comerciales, todo ello respetando las limitaciones impuestas por el régimen legal y las decisiones jurisdiccionales. Así mismo, autorizo a COLMENA Fiduciaria, para que dicha información pueda ser utilizada para efectos de remitir información comercial por parte de terceros, todo ello respetando las limitaciones antes mencionadas. Me encuentro facultado para conocer en todo momento la información de la cual soy titular y para solicitar en todo momento su rectificación o actualización, en caso de que haya lugar a ello.

**DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS**

Obrando en nombre propio de manera voluntaria ( en nombre y representación de \_\_\_\_\_ ) y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, realizo la siguiente declaración de fuente de fondos a COLMENA Fiduciaria, con el propósito de que se pueda dar cumplimiento a lo señalado al respecto en la Circular Externa 007 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), y demás normas legales concordantes para la apertura y manejo de negocios fiduciarios.

1. Los recursos que entregué provienen de las siguientes fuentes (detalle la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc):

Mi Trabajo en compra venta de autos y accesorios y minas.

País Origen de Fondos Aruba

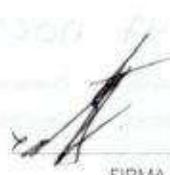
2. Declaro que los recursos que entregué no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

3. No admitiré que terceros efectúen depósitos a mis cuentas con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o en favor de personas relacionadas con las mismas.

4. Autorizo a COLMENA Fiduciaria, a que dé por terminados los contratos de fiducia, encargo fiduciario o encargo de inversión que mantenga en esta institución, en el caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento, eximiendo a la Entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.

5. Bajo gravedad de juramento manifiesto que todos los datos aquí consignados son ciertos y autorizo su verificación ante cualquier persona natural o jurídica, privada o pública, sin limitación alguna, desde ahora y mientras subsista alguna relación comercial con COLMENA Fiduciaria, o con quien represente sus derechos.

En constancia de haber leído, entendido y aceptando todo lo contenido en la presente solicitud, firmo este documento a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ ( / / ) en la ciudad de \_\_\_\_\_.



FIRMA DEL SOLICITANTE



HUELLA DACTILAR  
INDICE DERECHO

En Nombre y Representación de: \_\_\_\_\_

LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE COINCIDEN CON LA ENTREVISTA PERSONAL QUE A ESTE SE HA EFECTUADO EN EL MOMENTO DE LA VINCULACIÓN.

NOMBRE DEL ASESOR O DEL FUNCIONARIO QUE REALIZA LA ENTREVISTA

Johanny Tesoro

FECHA DE LA ENTREVISTA:

A A A A M M D D  
2013 07 10

HORA:

4:00pm

CODIGO ASESOR

13010

**ESPACIO RESERVADO PARA COLMENA FIDUCIARIA**

FECHA RECEPCIÓN

Año	Mes	Día

FECHA VERIFICACIÓN

Año	Mes	Día

OBSERVACIONES DE VERIFICACIÓN:

NOMBRE DEL ASESOR O DEL FUNCIONARIO QUE VERIFICA

OFERTA MERCANTIL

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DE PROVIDENCIA

APTO. 501 INTERIOR 1 PARQ. 127 DEPÓSITO 166

Bucaramanga, 10 de Julio de 2013.

Señores  
CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.  
Ciudad

Yo (nosotros) Dayana Paola Mendieta Romero

mayor (es) de edad y vecino (s) de la ciudad de Floridablanca, de nacionalidad Colombiana

identificado (s) con la cedula de ciudadanía No. 1.098.714.674 expedida(s) en Bucaramanga obrando en nombre propio, por medio del presente escrito y en un todo de acuerdo con las normas consagradas en el Capitulo I Titulo I articulos 822, 826, 845, 846, 861, 863 y siguientes del Código de Comercio Decreto 410/1971 y demás reglas normativas señaladas en el código Civil para tal efecto, a ustedes presenta(mos) **OFERTA MERCANTIL**, para la compra del (los) inmueble(s) que a continuación describo:

Apto. 501 Torre L Venecia Parq 127 Dpt. 166 del Proyecto Inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DE PROVIDENCIA**, ubicado en el anillo vial, Km 1, vía Florida Blanca -Girón, Santander del sur.

El precio total de la oferta es la suma de \$236.960.544 los cuales me comprometo a pagar de acuerdo al cronograma de pagos anexo a este documento, inicialmente y mientras se llega al punto de equilibrio, consignando al encargo fiduciario No. 1273160000030, abierto con la fiduciaria COLMENA S.A., y posteriormente, consignando a la cuenta bancaria que Ustedes nos indique(n), sin que exista ningún tipo de consideración para no hacerlo.

Para garantizar la seriedad de la propuesta, y mientras se suscribe y perfecciona el contrato de promesa de compraventa respectivo, celebro (amos) una Carta de Instrucciones de Giro, con la Fiduciaria Colmena S.A., con el fin de que, cumplidas las condiciones del contrato en mención, dichos recursos sean transferidos a su entidad.

Una vez sea notificado por parte de la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS, para que firme la respectiva promesa de compraventa, me comprometo a hacerlo en un término no mayor a 15 días calendario, personalmente o a través de apoderado.

Tanto el incumplimiento en el pago de acuerdo al cronograma de pagos firmado con respecto a esta negociación, como mi(nuestro) retro del negocio antes de firmar la promesa de compraventa, como la negativa a firmar la promesa de compraventa, serán causal de desistimiento unilateral de esta negociación por parte de la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS, y en tal caso autorizo para que se me devuelvan los dineros ya consignados, tanto en la fiduciaria COLMENA como en la cuenta bancaria de la constructora, previo descuento por sanción del 20% de los mismos, cuya suma no será inferior, en ningún caso, al valor entregado como separación del inmueble, pactado en la hoja de negocios. Por lo anterior, la fiduciaria Colmena, queda autorizada, para que una vez la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS Presente la solicitud de desistimiento unilateral por incumplimiento, proceda a devolver los dineros de acuerdo a lo aquí estipulado, inclusive, así no se haya abierto el encargo fiduciario correspondiente.

Entendemos y aceptamos que si por circunstancias tales como: Fuerza mayor o caso fortuito, cambio en el POT, negación del crédito constructor, o eventos que induzcan a la quiebra del constructor, o se dé por terminado anticipadamente el contrato de Encargo Fiduciario suscrito entre su entidad y la Fiduciaria Colmena S.A., no se pudiera cumplir dentro del plazo señalado, o finalmente no se pudiere adelantar el proyecto del cual forma parte la(s) unidad(es) de vivienda objeto de esta oferta mercantil, la presente oferta se entenderá desistida sin que se genere por parte mía (nuestra) ninguna reclamación encaminada a solicitar algún tipo de indemnización y en consecuencia la Fiduciaria Colmena S.A. y la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS, entregará a quien yo(nosotros) autorice(mos) la totalidad de los dineros (capital e intereses), previas las deducciones pactadas en el contrato de encargo fiduciario, el Reglamento del fondo común Ordinario Colmena, la retención en la fuente y la comisión pactada a favor de la fiduciaria, y en el encargo fiduciario se dará por terminado.

Acepto(amos) que no podré(mos) ceder los derechos adquiridos sobre el apartamento antes mencionado, hasta tanto no se firme la escritura de compraventa correspondiente.

Finalmente, dejamos expresa constancia que su entidad nos ha informado específicamente acerca de los siguientes hechos, los cuales declaramos conocer y aceptar, y que hemos leído detalladamente la presente oferta mercantil comprendiendo en su totalidad el contenido expuesto:

- La posibilidad que se realicen modificaciones a las condiciones del contrato de encargo fiduciario de inversión o del proyecto.
- El hecho que celebramos un contrato de encargo fiduciario con la Fiduciaria Colmena S.A., y no una promesa de compraventa.
- Los riesgos de la inversión en el Fondo Común Ordinario Colmena y las consecuencias de un desistimiento de nuestra parte.
- Entendemos que **EL FIDUCIARIO** no participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto, la determinación de las separaciones mínimas requeridas para el desarrollo del proyecto, la determinación del punto de equilibrio, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precio y demás obligaciones que se adquirieran con el proyecto, ni es parte en el acuerdo de separación que celebre la CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE SAS, con cada uno de los futuros compradores de los bienes del proyecto.
- El hecho que en caso de no reunirse todos los requisitos establecidos en el contrato para la entrega de recursos a su entidad, los recursos (capital e intereses) me (nos) serán devueltos, previas las deducciones pactadas en el contrato de encargo fiduciario, el Reglamento del Fondo Común Ordinario Colmena, la retención en la fuente y la comisión pactada a favor de la Fiduciaria, a quien yo (nosotros) autorice (mos).
- La inclusión de esta oferta mercantil como parte integral del contrato de encargo fiduciario celebrado con la fiduciaria Colmena

Que de manera consciente, libre y espontánea, declaro (amos) conocer la información del proyecto y las condiciones inherentes a él, así como las consecuencias propias por las que llegará (mos) a incumplir.

En consecuencia solicito (amos) a usted dar el trámite correspondiente a esta oferta mercantil, en Bucaramanga, a partir del día

\_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_\_

\*Dayana Paola Mendieta Romero  
NOMBRE Y APELLIDO

[Firma]  
FIRMA



Huella

**AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN**

Para efectos de consolidar una política de conocimiento al cliente y velar por el efectivo cumplimiento de las garantías constitucionales establecidas, autorizo permanente e irrevocablemente a COLMENA fiduciaria, o a quien ella delegue, o quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se hayan cedido sus derechos u ostente su misma posición contractual, para que consulte, procese, reporte, suministre, retire y actualice mis datos personales o cualquier otra información que se obtenga en virtud de mi comportamiento como deudor y de la relación comercial, establecida con COLMENA fiduciaria, a la central de información de la Asociación Bancaria y de Instituciones Financieras de Colombia o a cualquier otra central de información debidamente constituida. La presente autorización faculta además a COLMENA fiduciaria, para que pueda solicitar o consultar información sobre las relaciones comerciales que tengo con cualquier otra entidad financiera. De la misma forma, autorizo a COLMENA fiduciaria, para que mis datos personales y en general la información obtenida en virtud de la relación comercial establecida, pueda ser objeto de tratamiento sistematizado por parte de las entidades que conforman el grupo Empresarial liderado por la FUNDACION SOCIAL, o por aquellas que se adhieran voluntariamente a las políticas corporativas de la FUNDACION SOCIAL, para efectos de la misma sirva de soporte para la estructuración de una estrategia comercial de carácter corporativo, que entre otras actividades permita la remisión de información y ofertas comerciales, todo ello respetando las limitaciones impuestas por el régimen legal y las decisiones jurisdiccionales. Así mismo, autorizo a COLMENA fiduciaria, para que dicha información pueda ser utilizada para efectos de remitir información comercial por parte de terceros, todo ello respetando las limitaciones antes mencionadas. Me encuentro facultado para conocer en todo momento la información de la cual soy titular y para solicitar en todo momento su rectificación o actualización, en caso de que haya lugar a ello.

**DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS**

Obrando en nombre propio de manera voluntaria ( en nombre y representación de \_\_\_\_\_ ) y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, realizo la siguiente declaración de fuente de fondos a COLMENA fiduciaria, con el propósito de que se pueda dar cumplimiento a lo señalado al respecto en la Circular Externa 007 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), y demás normas legales concordantes para la apertura y manejo de negocios fiduciarios.

1. Los recursos que entregué provienen de las siguientes fuentes (detalle la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc).

De mi actividad como auxiliar de enfermería

País Origen de Fondos Colombia

2. Declaro que los recursos que entregué no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

3. No admitiré que terceros efectúen depósitos a mis cuentas con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o en favor de personas relacionadas con las mismas.

4. Autorizo a COLMENA fiduciaria, a que dé por terminados los contratos de fiducia o encargo fiduciario que mantenga en esta institución, en el caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento, eximiendo a la Entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.

5. Bajo gravedad de juramento manifiesto que todos los datos aquí consignados son ciertos y autorizo su verificación ante cualquier persona natural o jurídica, privada o pública, sin limitación alguna, desde ahora y mientras subsista alguna relación comercial con COLMENA fiduciaria, o con quien represente sus derechos.

En constancia de haber leído, entendido y aceptando todo lo contenido en la presente solicitud, firmo este documento a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) en la ciudad de \_\_\_\_\_



FIRMA DEL SOLICITANTE



HUELLA DACTILAR  
INDICE DERECHO

En Nombre y Representación de: \_\_\_\_\_

LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE COINCIDEN CON LA ENTREVISTA PERSONAL QUE A ESTE SE HA EFECTUADO EN EL MOMENTO DE LA VINCULACIÓN.

NOMBRE DEL ASESOR O DEL FUNCIONARIO QUE REALIZA LA ENTREVISTA

Johanny Tesiano

FECHA DE LA ENTREVISTA:

A A A A M M D D  
2013 07 10

HORA: 4:00 pm

CODIGO ASESOR

**ESPACIO RESERVADO PARA COLMENA FIDUCIARIA**

FECHA RECEPCIÓN

Año	Mes	Día

FECHA VERIFICACIÓN

Año	Mes	Día

OBSERVACIONES DE VERIFICACIÓN

NOMBRE DEL ASESOR O DEL FUNCIONARIO QUE VERIFICA

ANEXO A OFERTA MERCANTIL  
CRONOGRAMA DE PAGOS CUOTA INICIAL  
CAMINOS DE PROVIDENZA

INVERSIONISTA 1 EDGAR MENDIETA GOMEZ C.E. 70111645  
INVERSIONISTA 2 DAYANA PAOLA MENDIETA C.C. 1098714674

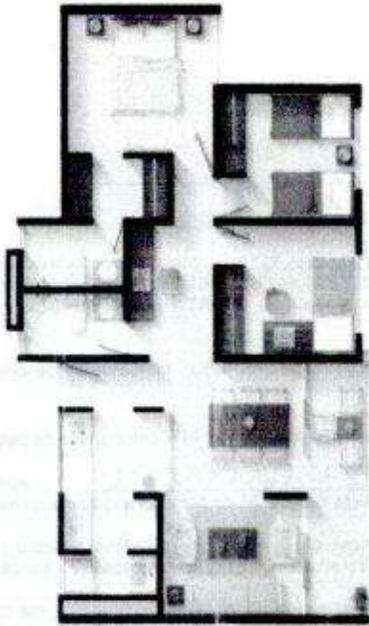
Apartamento: 501  
Garaje: \_\_\_\_\_  
Depósito: \_\_\_\_\_  
Bloque: 1

**Torre 1 - Apto 84,80 M2**

Valor Apto + Garaje + Depósito \$ 244.289.220,00  
Descuento \$ 7.328.676,00  
Vr Total \$ **236.960.544,00**  
Cuota inicial 30% \$ 71.088.163,20  
Saldo 70% a financiar \$ 165.872.380,80

#	DIA	Mes	Año	Vr Abono	Saldo Inicial
0	3			<b>4.000.000</b>	67.088.163
1	5	agosto	2013	2.916.877	64.171.286
2	5	septiembre		2.916.877	61.254.409
3	5	octubre		2.916.877	58.337.532
4	5	noviembre		2.916.877	55.420.655
5	5	diciembre		2.916.877	52.503.778
6	5	enero		2.916.877	49.586.901
7	5	febrero	2014	2.916.877	46.670.024
8	5	marzo		2.916.877	43.753.147
9	5	abril		2.916.877	40.836.270
10	5	mayo		2.916.877	37.919.393
11	5	junio		2.916.877	35.002.516
12	5	julio		2.916.877	32.085.639
13	5	agosto	2014	2.916.877	29.168.762
14	5	septiembre		2.916.877	26.251.885
15	5	octubre		2.916.877	23.335.008
16	5	noviembre		2.916.877	20.418.131
17	5	diciembre		2.916.877	17.501.254
18	5	enero		2.916.877	14.584.377
19	5	febrero	2015	2.916.877	11.667.500
20	5	marzo		2.916.877	8.750.623
21	5	abril		2.916.877	5.833.746
22	5	mayo		2.916.877	2.916.869
23	5	junio		<b>2.916.869</b>	0

**23 Cuotas  
Cuota Inicial**



Area construida: 84.80 m<sup>2</sup>  
Area pilkada: 74.73 m<sup>2</sup>

VISTA: SUR

CE. 70111645 DE ARUBA

C.C. 1098714674 DE B/MANGA



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

**1.1. LAS PARTES**

Entre los suscritos a saber: **LEONARDO TAMAYO TAMAYO**, hombre, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.271.498 expedida en Bogotá, actuando como representante legal suplente de la **CONSTRUCTORA HÁBITAT DEL ORIENTE S.A.S.**, identificada con el NIT número **900.399.273 - 1**, sociedad legalmente constituida por documento privado del primero (1) de Diciembre del año dos mil diez (2.010), inscrita el tres (3) de Diciembre de 2010 bajo el No 01433401 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá con registro mercantil No.02048336, y quien en el texto de este documento en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** por una parte y de otra parte:

**PERSONA NATURAL:**

<b>NOMBRES Y APELLIDOS:</b> EDGAR MENDIETA GOMEZ
<b>IDENTIFICACION No :</b> 91.274.815 DE BUCARMANGA
<b>ESTADO CIVIL:</b> CASADO
<b>SOCIEDAD CONYUGAL:</b> VIGENTE
<b>DIRECCION:</b> PAPILON 88 A SANTA CRUZ ARUBA
<b>TELEFONO:</b> 2977352233 / 2977356969 ARUBA

<b>NOMBRES Y APELLIDOS:</b> DAYANA PAOLA MENDIETA ROMERO
<b>IDENTIFICACION No :</b> 1.098.714.674 DE BUCARMANGA
<b>ESTADO CIVIL:</b> SOLTERA
<b>SOCIEDAD CONYUGAL:</b>
<b>DIRECCION:</b> TORRES DE COAVICONSA TORRE 3 APTO 203 BUCARAMANGA
<b>TELEFONO:</b> 3214709192

y quien (es) para efectos de este contrato de promesa de compraventa y en nombre propio se denominará (n) en adelante **EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)**, se ha celebrado el presente contrato con arreglo a las disposiciones de los Artículos 1518, 1869 del Código Civil, el cual rige por las siguientes cláusulas

**1.2. - OBJETO DEL CONTRATO:**

**LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a transferir a título de venta real y material a favor de **EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)** y éste (os) se obliga (n) a comprar a igual título, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el (los) inmuebles (s) que se describen a continuación:

**TORRE 1 APARTAMENTO: 501 ETAPA: 3**

**PARQUEADERO I-011 (SENCILLO)**

**DEPOSITO: Bien común de uso exclusivo No. 004**

**PARAGRAFO:** La nomenclatura de los parqueaderos y depósitos podrán variar manteniendo la misma ubicación.

**AREA CONSTRUIDA APROX APTO 85.42 M2- AREA PRIVADA APROX APTO 74.40M2**

El (ios) cual (es) forma (n) parte del proyecto denominado **"CAMINOS DE PROVVIDENZA"**, conjunto que se levantará sobre el lote que se encuentra localizado en el KM 1 ANILLO VIAL FLORIDABLANCA GIRÓN, zona urbana de la ciudad de FLORIDABLANCA, Departamento de SANTANDER, lote de terreno que cuenta con una extensión superficial aproximada de Catorce mil cuatrocientos noventa y tres punto noventa y cinco ( **14.493.95 M2**) de acuerdo a la licencia de construcción No.0165L-2013 del **22 de Marzo de 2.013**, y se encuentra comprendido dentro de los linderos que se describen a continuación. **GLOBO 2: LOTE DE TERRENO QUE EN ADELANTE SE DENOMINARA CAMINOS DE PROVVIDENZA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA SANTANDER.** Su área es de catorce mil cuatrocientos noventa y tres punto noventa y cinco metro cuadrados (**14.493.95 m2**), sus linderos comienzan al noroccidente del lote en el **mojón 2 B**, con coordenadas **1.272.897 N, 1.107.461 E**, hacia el nororiente por veinte punto sesenta y ocho metros (**20.68 mts**) lindando con la afectación vial de la autopista que de Girón conduce a Floridablanca hasta el **mojón 3B**, con coordenadas **1.272.901 .N, 1.107.481 E**; siguiendo la misma línea por sesenta y siete punto noventa y un metros (**67.91 mts**) hasta el **mojón 4B**, con coordenadas **1.272.912 N, 1.107.548 E**; por sesenta punto cero dos metros (**60.02 mts**) hasta el **mojón 5B**, con coordenadas **1.272.921 N, 1.107.607 E**; gira hacia el sur por sesenta punto catorce metros (**60.14 mts**) lindando con el globo 1 hasta el **mojón 1 D** con coordenadas **1.272.864 N, 1.107.627 E**, ahora gira hacia el occidente igualmente lindando con el globo 1 y recorriendo los siguiente puntos; a doce punto veinticinco metros (**12.25 mts**) hasta el **mojón 2D** con coordenadas **1.272.8610 N, 1.107.615 E**, a diez punto cincuenta y cuatro metros (**10.54 mts**) hasta el **mojón 3D** con coordenadas **1.272.856 N, 1.107.606 E**, hacia el sur occidente por dieciséis punto setenta y nueve metros (**16.79 mts**) hasta el **mojón 4D**, con coordenadas **1.272.841 N, 1.107.598 E**, por veintitrés punto cuarenta y ocho metros (**23.48 mts**) hasta el **mojón 5D** con coordenadas **1.272.820 N, 1.107.587 E**; por trece punto





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

cero cinco metros (13.05 mts) hasta el mojón 6D, con coordenadas 1.272.814 N, 1.107.575 E; por veintitrés punto cero dos metros (23.02 mts) hacia el sur el mojón 7D, con coordenadas 1.272.795 N, 1.107.562 E; veintiocho punto cincuenta y tres metros (28.53 mts) hasta el mojón 8D, con coordenadas 1.272.782 N, 1.107.536 E; por nueve punto dos metros (9.2 mts) hacia el occidente hasta el mojón 9 D con coordenadas 1.272.780 N, 1.107.527 E; por diecisiete punto un metros (17.1 mts) hasta el mojón 10 D con coordenadas 1.272.779 N, 1.107.510 E; después se gira hacia después se gira hacia el norte por setenta y ocho punto setenta y tres metros (78.73 mts) igualmente lindando con el globo 1 hasta el mojón 1C, con coordenadas 1.272.851 N, 1.107.480 E; y hacia el norte por cuarenta y nueve punto cincuenta y dos metros (49.52 mts) lindando con el globo 3 hasta el mojón 2B con coordenadas 1.272.897 N, 1.107.461 E, punto de inicio y donde se cierra. A este predio le corresponde la matrícula inmobiliaria No.300-355390

**CLAUSULA PRIMERA:** El Apartamento se entregará con las especificaciones estipuladas en el **ANEXO No. 1** que hace parte de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA. No obstante la venta de la unidad privada descrita en la presente cláusula se hará como de cuerpo cierto.(**ANEXO No. 2 PLANO**). **PARAGRAFO PRIMERO (1)-EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que a la fecha de firma de la presente promesa de compraventa se encuentra en elaboración el texto que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal, Los linderos definitivos del inmueble en mención serán los que aparezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública y que se consignen en el texto de la escritura pública que perfeccione la presente promesa de compraventa. Anexo a la presente promesa de compraventa, y mientras se protocoliza el reglamento de propiedad horizontal, las partes convienen en que se entregue una copia del plano del apartamento en mención. (**ANEXO No. 2**). **PARÁGRAFO SEGUNDO** -Con base en lo expuesto, **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** declara aceptar los linderos gráficos de los inmuebles objeto del presente contrato que reposan en los planos que se anexan (**ANEXO No. 2**) y que acepta que los definitivos serán los que aparezcan en la escritura pública que se suscriba en la fecha que se pacte en el presente documento. **PARÁGRAFO TERCERO (3)**. Al Inmueble objeto de la presente promesa de compraventa le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que en su momento le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bucaramanga una vez califique el reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO CUARTO (4): EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** manifiesta que conoce y acepta que los inmuebles objeto del presente contrato se someterán al régimen de propiedad horizontal en los términos y condiciones establecidos por la ley 675 de 2001 y la normatividad vigente sobre la materia. **PARÁGRAFO QUINTO (5):** Para la construcción del proyecto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tramitó las Licencias de Construcción No.0165L-2013 DEL 22 DE MARZO DE 2.013 y la No. 0171L-2013 del 26 de Marzo de 2.013, de la Curaduría Urbana Segunda de Floridablanca, El permiso de ventas fue Radicado ante la Oficina Asesora de Planeación Floridablanca mediante oficio con radicado No 2761 de Mayo 24/2013 y complementado mediante oficio con radicado No. 03968 de Julio 15 de 2013. **PARÁGRAFO SEXTO(6) : EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** manifiesta que identificó claramente sobre los planos, las especificaciones suministradas en la Sala de ventas, estrato, cerramiento, valor aproximado de cuota de administración, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles objeto del presente contrato, de manera tal que se declara satisfecho. **EL PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A)** declara que conoce y acepta el diseño y plano donde aparece señalada la ubicación del Apartamento, garaje y depósito. Igualmente manifiestan conocer plenamente las condiciones, propiedades, características, acabados, especificaciones, detalles, calidades, diseño, estructura, etc. de los bienes comunes y privados que fueron ofrecidos, conforme la comunicación comercial directa e indirecta presentada a los promitentes compradores, de tal manera que no puede considerar desconocimiento de las características del bien prometido en venta.( Anexo No. 1).Las ilustraciones presentadas en los planos de venta y especificaciones correspondientes a los apartamentos, así como de la torre y zonas comunes son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones y modificaciones en: materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significaran en ningún caso afectación a las características del bien ofrecido.

**CLAUSULA SEGUNDA: TRADICIÓN.-** El bien inmueble que por este contrato se compromete vender por una parte y comprar por la otra, es de exclusiva propiedad de la promitente vendedora que no lo ha enajenado por acto anterior y que lo ha poseído quieta, regular y pacíficamente y fue adquirido por compra a la COMUNIDAD DE LOS SIERVOS DE LA CARIDAD OBRA DON GUANELLA, mediante escritura pública No. 809 del 27 de Febrero del año dos mil doce (2.012).

**CLAUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio convenido por las partes para el inmueble objeto de este contrato de promesa de Compraventa es la suma de: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$236.960.544.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** se obliga (n) a pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** así:





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

- A) La suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$77.750.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que a la fecha **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)** ha entregado al **PROMETIENTE VENDEDOR** y éste declara recibidos a entera.
- B) El saldo del valor del inmueble, es decir, la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$159.210.544.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**. **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** cancelara **A EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios, o con el producto de un préstamo que **SOLICITARA** ante el **BANCO BANCOLOMBIA Y/O EN LA ENTIDAD DE SU PREFERENCIA**. Suma esta que será entregada al **PROMITENTE VENDEDOR** el día que dicha entidad reciba copia de la escritura pública de venta y/o primera copia de la escritura de Hipoteca a su favor sobre el inmueble prometido en compraventa, no obstante la condición expresada, dicho saldo, cuando se cancele a través de una entidad financiera, deberá pagarse a más tardar dentro de los **40 días** calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura. **PARÁGRAFO PRIMERO (1)**: Los pagos de los valores relacionados anteriormente son independientes de la fecha definitiva de la firma de la escritura y de la fecha definitiva de entrega del (los) inmuebles, aún para el caso que para tal firma haya alguna modificación. Ni los pagos aquí pactados ni la firma de la escritura estarán supeditados a cualquier trámite de aprobación de cesantías, préstamos, crédito hipotecario y demás gestiones que deba hacer **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**, para cumplir con las obligaciones aquí estipuladas. **PARÁGRAFO SEGUNDO (2)**: El incumplimiento del pago de tres o más cuotas pactadas anteriormente implica la resolución del presente contrato de promesa de compraventa con las sanciones previstas en el mismo y se anularán los descuentos otorgados en el momento de la negociación, sin embargo **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de otorgar un plazo mayor al estipulado para el pago de los contados pactados anteriormente previo, caso en el cual **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** reconocerá (n) y pagará (n) al **PROMITENTE VENDEDOR** intereses a la tasa máxima legal permitida, hasta la fecha en que se realicen los pagos, o aplicará lo dispuesto en la **CLAUSULA SEXTA (6)** del presente contrato. **PARÁGRAFO TERCERA (3)**: De conformidad con lo establecido en el artículo **1653 del Código Civil**, **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** manifiesta que acepta que los pagos que efectúen se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar a los gastos y honorarios en que hubiere tenido que incurrir el **PROMITENTE VENDEDOR** derivados del incumplimiento, y el excedente a capital adeudado. **PARAGRAFO CUARTO (4)**: El promitente comprador declara que los pagos del precio de venta del inmueble descritos anteriormente, los realiza con dineros que no proceden de actividades relacionadas con el tráfico de drogas, estafa calificada, tráfico ilegal de armas, tráfico de personas, secuestro, extorsión, peculado, corrupción de servidores públicos, actos de terrorismo, robo, tráfico internacional de vehículos o cualquier otro delito en la ley penal colombiana, con el objeto de ocultar o encubrir su origen ilícito o aludir las consecuencias jurídicas de tales hechos punibles. **PARAGRAFO QUINTO (5)**: Por el incumplimiento o el no pago oportuno de tres o más cuotas los acreedores podrán exigir la cancelación total de la obligación sin necesidad de constituir en mora el deudor y por tanto el deudor renuncia expresamente los todos los requerimientos que exija la ley.

**CLAUSULA CUARTA: SOLICITUD DE CRÉDITO:** En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** requieran de crédito hipotecario para cumplir el plan de pagos establecido en la cláusula **TERCERA** de este documento, se compromete a hacer los trámites necesarios y suficientes, en forma oportuna, para dar estricto cumplimiento a lo pactado y a continuar diligentemente la gestión para la firma de la escritura pública de venta e hipoteca y posteriormente el desembolso respectivo. **EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)** declara conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige **EL BANCO** para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos, otorgar las garantías necesarias que exige la entidad y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato. **A** En el evento de que el mencionado crédito no le sea concedido a **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**, éste se obliga a cancelar con recursos propios este valor a los **PROMETIENTES VENEDORES**, antes de la fecha de la firma de la escritura pactada en este documento en la **CLAUSULA OCTAVA (8)**. **B** Cuando **EL BANCO** le otorgue a **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)** el crédito por un valor inferior al solicitado, **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** se obliga a cubrir la diferencia al **PROMETIENTE VENEDOR** antes de la fecha programada para la firma de la escritura pactada en este documento en la **CLAUSULA SEPTIMA**. **PARÁGRAFO PRIMERO (1)**: Mientras se produzca la subrogación del crédito **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** se obliga a que sobre la parte del precio que cubre el crédito, reconocerá(n) y pagará(n) mensualmente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma equivalente a la cuota que debería haberle cubierto al Banco por el monto a él otorgado, hasta el día en que se efectúe el pago o subrogación. Esta cuota la pagará **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** al **PROMITENTE VENDEDOR** en la sala de ventas de la **CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, desde la fecha de la Escritura, hasta la fecha en que se produzca el pago respectivo. **PARÁGRAFO SEGUNDO (2)**: **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** autoriza en forma expresa al **PROMITENTE VENDEDOR** para adelantar las gestiones pertinentes y hacer las averiguaciones necesarias para conocer el estado de la solicitud de crédito presentada por él (ellos) en la entidad financiera respectiva. Así mismo se compromete(n) a autorizarlo, mediante comunicación que para tal





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

efecto habrá(n) de suscribir el día de la firma de la Escritura por la cual se perfeccione el contrato aquí prometido, para recibir por él (ellos), o en su nombre, el valor del crédito que se le(s) otorgue para cancelar con el producto del mismo la suma estipulada en el literal c) de la cláusula tercera. **PARÁGRAFO TERCERO (3):** Transcurrido Cuarenta (40) días hábiles contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, sin que **EL BANCO** haga el desembolso del crédito hipotecario, **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**, se obligan a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con recursos propios. Desde ya **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**, renuncian a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y el cobro de estas suma de dinero. **PARAGRAFO CUARTO (4) :** Los contratantes acuerdan que los dineros que deben cubrirse el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida deberán pagarse con cheque de gerencia en las oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR** o mediante consignación al cuenta corriente No. 031- 65871122 de **BANCOLOMBIA**, si la consignación es en efectivo deberá realizarse a más tardar dos (2) días antes de la firma de la escritura, si es con cheque, con una antelación no mayor a cinco días hábiles, con el fin de que a la fecha de la escritura este valor se encuentre debidamente acreditado. **CLAUSULA QUINTA:** En caso de que se declare el incumplimiento en cualquier de las obligaciones establecidas en el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **LA PROMITENTE VENDEDORA** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** todas las sumas de dinero recibidas de éste(a, os, as), sin intereses ni corrección monetaria, descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** no le ha concedido el crédito a **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. El mismo procedimiento y las mismas reglas se aplicarán cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. **CLAUSULA SEXTA: PENALIDAD:** En caso de incumplimiento total o parcial del presente contrato por parte de uno de los contratantes, el contratante cumplido cobrará como indemnización una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato, de acuerdo a lo establecido en la cláusula TERCERA a título de pena, sin menoscabo del cobro de lo debido y de los perjuicios adicionales que se le hubieren podido ocasionar. **PARÁGRAFO PRIMERO (1):** Las partes podrán hacer efectivo la Cláusula penal judicial, evento en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR**, queda en libertad absoluta de vender el inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO (2):** **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** a disponer el equivalente al valor de la cláusula penal de los dineros que **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** haya aportado, cuando por incumplimiento del **PROMITENTE** comprador se determine que estas deben ser aplicadas, si este valor no alcanza a cubrir la totalidad de la Cláusula penal **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** se compromete a pagar el excedente al **PROMITENTE VENDEDOR** en un término que no supere los 15 días calendario a partir de la liquidación final de la penalidad. **PARÁGRAFO TERCERO (3):** **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** se obliga a cumplir con el cronograma de pago establecidos en este documento de acuerdo a la cláusula tercera. El atraso en tres (3) cuotas o más de lo estipulado en el literal b) de la cláusula tercera también constituirá incumplimiento de este contrato y faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para aplicar lo estipulado en el parágrafo segundo de la presente cláusula. **PARÁGRAFO CUARTO (4):** Si a la fecha fijada para la firma de la escritura no existe un acuerdo previo escrito de modificación de la misma y no se cumplen las condiciones para poder firmarla y/o no se presenta **EL PROMITENTE COMPRADOR (A) Y/O VENDEDORA** se aplicará la penalidad establecidas en esta cláusula. Si existiere acuerdo para una nueva fecha de firma de escritura, esta se tomará como limite para aplicación de la penalidad.

**CLAUSULA SEPTIMA : DOCUMENTOS DE GARANTÍA:** **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** se obliga a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, todos los documentos que a juicio de **EL PROMITENTE VENDEDOR** sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** y a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** con ocasión del presente contrato, así como también **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** se obliga (n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco Comercial **BANCOLOMBIA** o la entidad que haya escogido y/o de terceros, por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, impuestos aplicables, gastos de administración aplicables, valores por trabajos adicionales solicitados, etc.

**CLAUSULA OCTAVA : FIRMA DE LA ESCRITURA:** La escritura pública de compraventa e hipoteca si la hubiera a favor de la entidad financiera que le otorgo el crédito correspondiente si fuera el caso, mediante la cual se dará cumplimiento al presente contrato, se otorgará en la Notaría PRIMERA del Círculo de Floridablanca, el día VIERNES VEINTISÉIS (26 ) de FEBRERO del año dos mil DIECISEIS (2016) , a las 2:00 PM siempre y





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR (A) Y PROMETIENTE VENDEDORA** haya(n) cumplido todas y cada una de las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, pero, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora sobre el saldo insoluto para **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** por la prórroga que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le(s) conceda, o los intereses por el valor entregado a la fecha en caso de que sea el prometiente vendedor quien conceda el plazo al prometiente vendedor. El abstenerse de firmar la escritura pública mencionada en la fecha y lugar convenido se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal abstención. Para que la promitente vendedora se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de promesa de compraventa el promitente comprador debe haber cumplido con todas las obligaciones a su cargo y especialmente con las siguientes:

- A. Tener comunicación escrita y original de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito solicitado y el cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma para su desembolso.
- B. Encontrarse al día con el pago de las sumas de dinero pagaderas antes de la fecha de la firma de escritura de compraventa, y tener los paz y salvos expedidos por la entidad financiera y por la promitente vendedora.
- C. Encontrarse al día con los pagos correspondientes a la notaria, impuesto de registro, derechos de registro y el valor de los trámites correspondientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO (1):** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL PROMITENTE VENDEDOR** no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito con antelación de cinco (5) días hábiles a la dirección de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**, señalada en la hoja de negocio suscrita. Será responsabilidad de este comunicar por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de dirección. **PARÁGRAFO**

**SEGUNDO (2):** La Notaria asignada del Circulo de FLORIDABLANCA, en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983, autoriza a los representantes legales de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para firmar la escritura Pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. **PARÁGRAFO TERCERO (3): EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgará la Escritura Pública en la fecha indicada, y entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Convencionalmente y de manera enunciativa, se definen como eventos de fuerza mayor o caso fortuito en los cuales **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de cumplir el plazo fijado para la entrega del inmueble y consecuentemente el otorgamiento de la escritura pública respectiva sobre el inmueble objeto del presente contrato, entre otros, los siguientes: huelga o cese de actividades decretada por su personal, o el de sus proveedores o contratistas; escasez o dificultades en el suministro oportuno de materiales de construcción, no imputables a procesos administrativos del **PROMETIENTE VENDEDOR**, hechos atribuibles a terceros, circunstancias climáticas desfavorables, o circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el desarrollo normal de la obra, demora en la instalación de los servicios públicos, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para la entrega del inmueble y el otorgamiento de la escritura pública correspondiente sobre el inmueble prometido en venta, se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas. La nueva fecha para la entrega y de otorgamiento de escritura pública la informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** mediante comunicación escrita dirigida a la dirección física o electrónica que se señala en el presente documento, sin que haya lugar a pago o indemnización alguna a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** y sin que se entienda que ésta ha ejercido su derecho de retracto.

**PARAGRAFO QUINTO (5): EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por declarar resuelto el presente contrato por incumplimiento de pago (s) y hacer efectivo lo estipulado en la cláusula penal, o prorrogar por escrito en un término máximo de treinta (30) días calendarios el plazo para la firma de la escritura de compraventa, si **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** está interesado en continuar con el negocio; en éste caso, **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida sobre el saldo total adeudado del precio del inmueble prometido en venta, de igual manera asumirá los gastos correspondientes a servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y demás obligaciones que se causen sobre cada inmueble, los cuales se causaran a partir de la fecha inicialmente pactada en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa hasta el día que finalmente se otorgue. Si transcurrido el mes de prórroga para la firma de la escritura no se lleva a cabo, se hará efectivo el pacto de arras de la cláusula SEXTA del presente contrato de promesa de venta y se resolverá por incumplimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá descontar las multas de que trata el presente parágrafo, de los pagos que **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** haya efectuado, sin que la sanción extinga la obligación principal. **PARAGRAFO SEXTO (6):** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por el (la) (los) promitente(s) comprador(es), los trámites y gestiones de





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la oficina de registro de instrumentos públicos será llevada a cabo únicamente por la promitente vendedora, para lo cual el(la)(los) promitente(s) comprador(es), con 5 días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa aportaran los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro y la suma correspondiente a los tramites de acuerdo a la liquidación que le remita previamente la promitente vendedora, mediante consignación efectuada en la cuenta que disponga la promitente vendedora. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada la promitente vendedora, entregara al promitente comprador la copia de la escritura pública de compraventa junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados

**CLAUSULA NOVENA: REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO:** Las partes acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Bucaramanga

**CLAUSULA DECIMA : ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR** llevará a cabo la entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, OCHO (8) días hábiles posteriores a la firma de la escritura que perfeccione este contrato, siempre y cuando se hubieren cumplido todas y cada una de las exigencias en los términos del presente documento, en especial las referentes al pago total en dinero de las obligaciones aquí pactadas, y que deben estar cumplidas para la fecha de entrega del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO (1):** No obstante lo anterior, y si no se presentase ninguno de los eventos del que se habla en el párrafo cuarto de la cláusula séptima, **EL PROMITENTE VENDEDOR** gozará de un plazo adicional de treinta (30) días hábiles como periodo de gracia para efectuar la entrega del (los) inmueble (s) sin que ello implique sanción de ninguna clase. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiera efectuado la entrega, **EL PROMITENTE VENDEDOR** reconocerá y pagará a **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** durante un término máximo de tres meses a título de compensación por todos los perjuicios que pudieran sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** haya pagado como abono al inmueble. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Pasado el tercer mes de estarse reconociendo la suma señalada como compensación sin que se produzca la entrega efectiva de los inmuebles, se entiende que hay incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** podrán exigir la aplicación del pacto de arras. **PARÁGRAFO SEGUNDO (2):** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** y un representante de **LA CONSTRUCTORA**, y en la misma se indicarán aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por **LA CONSTRUCTORA** detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** ha recibido los inmuebles y que **LA CONSTRUCTORA**, se obliga a corregir los detalles y/o post venta relacionados en la misma acta. **PARÁGRAFO TERCERO (3):** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada [por detalles de simple acabado o post venta], éste se entenderá por entregado para todos los efectos a satisfacción y se generaran los respectivos cobros de administración y servicios públicos domiciliarios. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** en las oficinas de **LA CONSTRUCTORA**, Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. **PARÁGRAFO CUARTO(4): EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas prestadoras de servicios públicos encargadas no los hubieren instalado sin causas imputables al **PROMITENTE VENDEDOR** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos. El trámite correspondiente al cambio de razón en los recibos de servicios públicos será a cargo en su totalidad del **PROPIETARIO**. **PARÁGRAFO QUINTO (5): EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** conoce y acepta que en el **PROYECTO CAMINOS DE PROVVIDENZA**, las ventas y construcción se desarrollarán por etapas, por lo cual tal como se le ha especificado en documentos anteriores a la presente, en la fecha que se pacte para la entrega se tendrá en cuenta esta circunstancia y la evolución de la construcción de las etapas respectivas. Además se tendrán en cuenta los siguientes literales:

a). La no entrega de las zonas comunales no exime la obligación del pago de la cuota de administración, Independientemente de quien preste el servicio.





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

b). La entrega de las áreas comunes previstas solo se concluirá una vez se haga entrega de todos los apartamentos del proyecto.

c). Las zonas comunes se irán construyendo en forma tal que no afecte el avance constructivo de las obras y en especial que no pongan en peligro a las personas que hagan uso de ellas.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA:** A partir del día de la entrega del bien materia de este contrato, independientemente de la fecha de ocupación del mismo por sus adquirientes LA PROMETIENTE VENDEDORA da garantía de la calidad y funcionamiento de los componentes de conformidad al manual del usuario que hace parte del acta de entrega del inmueble por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA A EL PROMETIENTE COMPRADOR (A). **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: LIBERTAD DE LOS INMUEBLES: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir el dominio del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, libre (s) de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, pleito pendiente, invasiones o posesiones a terceros, arrendamientos por escritura pública, derechos de uso o habitación, patrimonios inembargables de familia, afectaciones a vivienda familiar, censos, usufructos, y en general todo gravamen o limitación de dominio y saldrá el saneamiento en los casos de ley, salvo las derivadas del Régimen de propiedad horizontal. **PARAGRAFO PRIMERO (1): EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a la Ley y a responder por cualquier acción real que resulte en contra de los derechos de dominio y propiedad prometidos, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a generar. **PARÁGRAFO SEGUNDO (2): EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a tramitar el desenglobe de cada una de las unidades resultantes del proyecto denominado **CAMINOS DE PROVVIDENZA**. Ante la oficina respectiva de catastro. **PARAGRAFO TERCERO (3):** En cuanto a gravámenes, el inmueble soportará la hipoteca abierta en primer grado constituida a favor del Banco Bancolombia, que se registrara en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión y en cada uno de los inmuebles materia de este contrato. El levantamiento de esta hipoteca será tramitada de manera simultánea con la escritura pública de compraventa, por la promitente vendedora...

**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. IMPUESTOS:** A partir de la fecha de la presente promesa de compraventa y en el evento que desde esta fecha y la fecha de la escritura pública o de la entrega formal del (los) inmueble (s), se dictare, declare o reajuste un impuesto, tasas, contribuciones por beneficio general y particular; y en general por el pago de todo tipo de gravámenes de carácter nacional, departamental o municipal que se causen o se hagan exigibles sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa, estos serán asumidos de acuerdo a lo que disponga la ley. **PARAGRAFO PRIMERO (1):** El pago del impuesto predial será cancelado conforme a la ley y se regirá por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble prometido en venta a paz y a salvo por este concepto hasta la fecha pactada para la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato; de esta fecha en adelante será de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. Si para firmar la escritura pública de compraventa que formalice el presente contrato **EL PROMITENTE VENDEDOR** se viere obligado a pagar la totalidad del impuesto predial sobre el inmueble por el año gravable respectivo, **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** se obliga a rembolsarle, a más tardar con quince (15) días calendario de antelación a la fecha de firma de la escritura pública que perfeccione este contrato, la proporción que le corresponda al inmueble entre el día siguiente al de la firma de la escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del respectivo año. **PARAGRAFO SEGUNDO (2):** Se establece que en caso de que la fecha de escrituración sea posterior al 31 de diciembre del año 2015 por causas no imputables al **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el valor del impuesto predial correspondiente al año 2016 será asumido por **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**, siempre y cuando el incumplimiento se deba a causas imputables al **PROMETIENTE COMPRADOR**.

**CLAUSULA DÉCIMA CUARTA- LIQUIDACION DE SERVICIOS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha programada para la firma de la escritura en este documento (**CLAUSULA OCTAVA**); a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. **PARÁGRAFO PRIMERO (1):** Los costos de matrícula telefónica y su aparato serán a cargo en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. **PARÁGRAFO SEGUNDO (2):** El pago de la facturación de los servicios que se causen a partir de la fecha programada para la firma de la escritura en este documento correrán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. **PARAGRAFO TERCERO (3):** Si por motivos de fuerza mayor o caso fortuito hubiese lugar a cambios de acabados del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, el cual será de igual o superior calidad o equivalente al inicialmente ofrecido, el **PROMITENTE VENDEDOR**, oportunamente lo hará saber por escrito o telefónicamente a **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. **PARÁGRAFO CUARTO (4):** Los proveedores de los servicios públicos





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

serán cualquiera de las empresas debidamente aprobadas y reguladas por la ley, bajo las condiciones y el régimen tarifario que estas tengan dispuesto para la zona. **PARÁGRAFO QUINTO (5):** Para el servicio de citófono se requiere para su funcionamiento la disponibilidad de línea telefónica en el apartamento la cual será a expensas del propietario.

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: GASTOS:** Los gastos notariales de la compraventa serán cancelados por las partes en igual proporción, los de Beneficencia y Registro serán a cargo en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. Los gastos que se originen por concepto de Hipoteca serán en su totalidad a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**. **PARÁGRAFO PRIMERO (1):** Las expensas necesarias para la administración de la copropiedad y la reparación y conservación de los bienes comunes del CONJUNTO, serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**, de acuerdo con su coeficiente, desde el día de la firma de la escritura pública de venta o entrega del inmueble según lo primero que ocurra. La venta de los inmuebles comprenderá el derecho a servirse de las zonas comunes del PROYECTO, que se ejercerá conforme se establece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARAGRAFO SEGUNDO (2):** Los gastos correspondientes a las figuras de patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar serán sufragados en su totalidad por el comprador.

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: EL PROMETIENTE COMPRADOR (A)** o sus empleados o representantes, no podrán ingresar a la obra durante el proceso de construcción bajo ninguna circunstancia salvo que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así lo acepte. Este ingreso se hará bajo todas las normas de seguridad establecidas por el **PROMETIENTE VENDEDOR**. En todo caso la responsabilidad de ingreso a la obra y en caso de cualquier eventualidad **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no asumirá responsabilidad alguna.

**CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA. CESIÓN:** La presente promesa de compra-venta se ha celebrado a consideración al momento de la inversión, a las condiciones particulares de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo de la promitente vendedora, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de recibo por escrito de la solicitud de cesión, la aceptación o rechazo deberá ser expresa. **PARAGRAFO PRIMERO:** PODRA LA PROMITENTE VENDEDORA ceder libremente los derechos que surgen de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del promitente comprador a partir de la fecha en que este reciba la comunicación escrita.

**CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: EL PROMITENTE COMPRADOR (A)** conoce (n) y acepta (n) que en el proyecto **CAMINOS DE PROVVIDENZA**. Las ventas y construcción se desarrollarán por etapas, obligándose a respetar y permitir el libre acceso al mismo aún después de entregado el inmueble objeto de ésta promesa, hasta la terminación y entrega de todas las etapas y obras comunales. **PARAGRAFO I:** Para la ETAPA III conformada por la Torre 1, el **PROMETIENTE VENDEDOR** entregara Portería y Lobby definitivos junto con las instalaciones de seguridad, Piscina recreativa y de niños, Cancha Múltiple, Cancha de Mini Golf. **PARAGRAFO II.** Dada la programación de obra y los requerimientos del proceso constructivo la Prometiente VENDEDORA facilitará el uso de parqueaderos con una ubicación provisional mientras se construye el parqueadero prometido en venta en este documento.

**CLAUSULA DÉCIMA NOVENA. NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: **A)** Si son dirigidas **AL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia de la promitente vendedora es decir en ANILLO VIAL FLORIDABLANCA GIRON KM 1 de la Ciudad de Floridablanca. En donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido e ingreso para su estudio, mas no de aceptación a satisfacción. **B)** Si son dirigidas a **EL (la) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada a la dirección de notificación registrada por este a la promitente vendedora en el numeral 1.1. Del presente contrato. Si el promitente vendedor la envía por correo certificado a la dirección registrada por el (la) (los) promitente(s) comprador (es), se entenderá notificada la misma el día de la introducción al correo. **PARAGRAFO:** **EL PROMETIENTE COMPRADOR (A)** se compromete a notificar al **PROMETIENTE VENDEDOR** sobre cualquier cambio de dirección, mencionadas en el Numeral 1.1. Del presente contrato y surtirá efecto entre las partes a partir del 3 día contados del recibo de la notificación de dicha modificación en caso de no hacerlo la promitente vendedora no se hace responsable de la recepción de las notificaciones necesarias en desarrollo de este presente contrato

**CLAUSULA VIGESIMA:** En caso de que cualquiera de las cláusulas del presente contrato fuera declarada, nula, ineficaz o inexistente, ello no afectará las demás cláusulas, las cuales continuarán siendo válidas y subsistirán las obligaciones entre las PARTES en los términos aquí establecidos. Si tal declaración se refiriera a una cuestión sustancial, las PARTES harán sus mejores esfuerzos de buena fe, para alcanzar una solución jurídica alternativa y lícita, dentro del espíritu y objetivos de la misma, pues la intención de las partes es el cumplimiento del contrato. **PARAGRAFO PRIMERO.** Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. Y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no asume ningún tipo de

Página 8 de 12



**VÁLIDO SOLO POR ESTA CARA**



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

responsabilidad por las consecuencias y efectos en materia fiscal y tributaria que recaigan sobre el promitente comprador en virtud de la celebración del presente contrato.

**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA:** Las partes dejan expresa constancia 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.

**CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA PROMESA:** Forma parte integral del presente documento: Fotocopia de documento de identidad del promitente comprador, plano del inmueble prometido en venta, especificaciones y los demás que se llegaren a requerir del comprador.

**CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: EL PROMITENTE COMPRADOR (A),** autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información Financiera -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a el comportamiento comercial de **EL PROMITENTE COMPRADOR (A).**

**CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: -MERITO EJECUTIVO-.** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

Los contratantes, han leído el presente documento y dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece, ante testigos que lo suscriben en la ciudad de FLORIDABLANCA a los VEINTIDÓS (22) días del mes de JUNIO de DOS MIL QUINCE (2015) en Dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez.

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

**LEONARDO TAMAYO TAMAYO**  
Cédula de Ciudadanía No 19.271.498  
Representante Legal (S)  
**CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.**

**EL PROMITENTE COMPRADOR (A)**

**EDGAR MENDIETA GOMEZ**  
C.C. No. 91.274.815 DE BUCARMANGA

**DAYANA PAOLA MENDIETA ROMERO**  
C.C. No. 1.098.714.674 DE BUCARMANGA





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

**ANEXO (1)**

**PROYECTO CAMINOS DE PROVVIDENZA- ESPECIFICACIONES GENERALES**

• **TORRES DE APARTAMENTOS**

**CIMENTACION**

Placas en concreto reforzado aligeradas

**ESTRUCTURA**

Estructura industrializada con muros en concreto reforzado

Estructura industrializada con placas macizas en concreto reforzado

Estructura de cubierta con placas macizas en concreto reforzado

**MAMPOSTERIA**

Muros de fachada parcialmente en ladrillo de arcilla y parcialmente acabado sobre concreto con color

Muros interiores no estructurales en bloque de arcilla

**CUBIERTA**

Cubierta impermeabilizada sobre un mortero pendiente

**ACABADO MUROS Y CIELOS**

Muros estructurales estuco sobre concreto y pintura en vinilo

Techos estuco sobre concreto y pintura en vinilo

Estos elementos pueden presentar algunas ondulaciones producto del sistema constructivo

Muros no estructurales pañete con estuco y vinilo

**CIELO RASOS**

En los baños parcialmente cielo rasos en Dry Wall para recubrimiento de instalaciones sanitarias

**PISOS**

Pisos cocinas, patio de ropas, sala, comedor, estudio, hall de alcobas y alcobas en porcelanato

Pisos baños en cerámica

Pisos zonas comunes en tableta de gres y gravilla lavada

**ENCHAPES**

Baños enchapados en cerámica piso a techo

Zona de ropas enchapada en cerámica piso a techo

**CARPINTERIA METALICA**

Ventanería en aluminio anodizado color natural mate

**MUEBLES COCINA**

Mueble en Madecor de 15 mm con exterior en fórmica, canto rígido

**MUEBLES ZONA DE ROPAS**

Lavadero en porcelana fría, mueble bajo en Madecor y fórmica

**MESONES**

Mesones de cocina en granito natural, mesones de baños en quartztone

**CARPINTERIA DE MADERA**

Puertas en Madecor, muebles de baños en Madecor, closets en Madecor para todas las habitaciones

**DIVISIONES PARA BAÑO**

Divisiones en vidrio templado en los baños

**INSTALACIONES ELECTRICAS**

Tubería PVC conduit, alambre de cobre de los calibres determinados en el diseño cumpliendo con las normas vigentes y el RETIE, interruptores, rosetas y tomas plásticos.

**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**

Red de agua fría y agua caliente en tubería PVC en los diámetros del diseño, red de incendio según las normas vigentes

**APARATOS SANITARIOS**

Sanitario blanco en cerámica, Lavamanos blanco en cerámica, incrustaciones cromadas, lavaplatos en acero inoxidable, llaves para lavadora

**EQUIPOS DE COCINA**

Estufa a gas de cuatro puestos con cubierta en cristal, horno a gas, extractor eléctrico marca CHALLENGER o similar

**EQUIPOS ESPECIALES**

Caldera a gas comunal para servicio de agua caliente

Dos ascensores por torre con capacidad para 10 personas cada uno marca Schindler o similar





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

Citofonia digital, conectada a línea telefónica solicitada y suministrada por el propietario.

**SISTEMA DE SEGURIDAD APARTAMENTOS**

Sistema individual de seguridad con sensor de apertura en la puerta principal y un sensor de movimiento interior en cada apartamento y teclado de activación individual

**ALTURA DE LOS APARTAMENTOS**

Altura en la zona comedor 2.35 mts.

Altura en la zona social 2.32 mts.

**ACABADO ZONAS COMUNES**

Piso en tableta de gres, muros y techos parcialmente en vinilo y graniplast

• **ZONA DE PARQUEADEROS**

**PISOS**

Placa de contrapiso en concreto endurecido para tráfico vehicular

Demarcación de parqueos en pintura tipo tráfico

**MUROS Y COLUMNAS**

Pintura en vinilo sobre concreto

**TECHOS**

Pintura en vinilo sobre concreto

**DEPOSITOS**

Pintura en vinilo sobre concreto o sobre pañete

Pisos en concreto

Techos en vinilo sobre pañete o sobre concreto

Puerta en MDF con marco metálico y cerradura en aluminio

Un punto eléctrico para iluminación

**MODIFICACIONES POR PARTE DEL INVERSIONISTA:**

- Muebles de cocina todo en color CAFÉ.
- Los dos baños se entregaran con cerámica de piso GRIS y mesones GRIS.
- Se solicita que los closet de las habitaciones auxiliares queden con puertas corredizas

EL PROMITENTE COMPRADOR (A)

  
06/24/2015

EDGAR MENDIETA GÓMEZ  
C.C. No. 91.274.815 DE BUCARMANGA



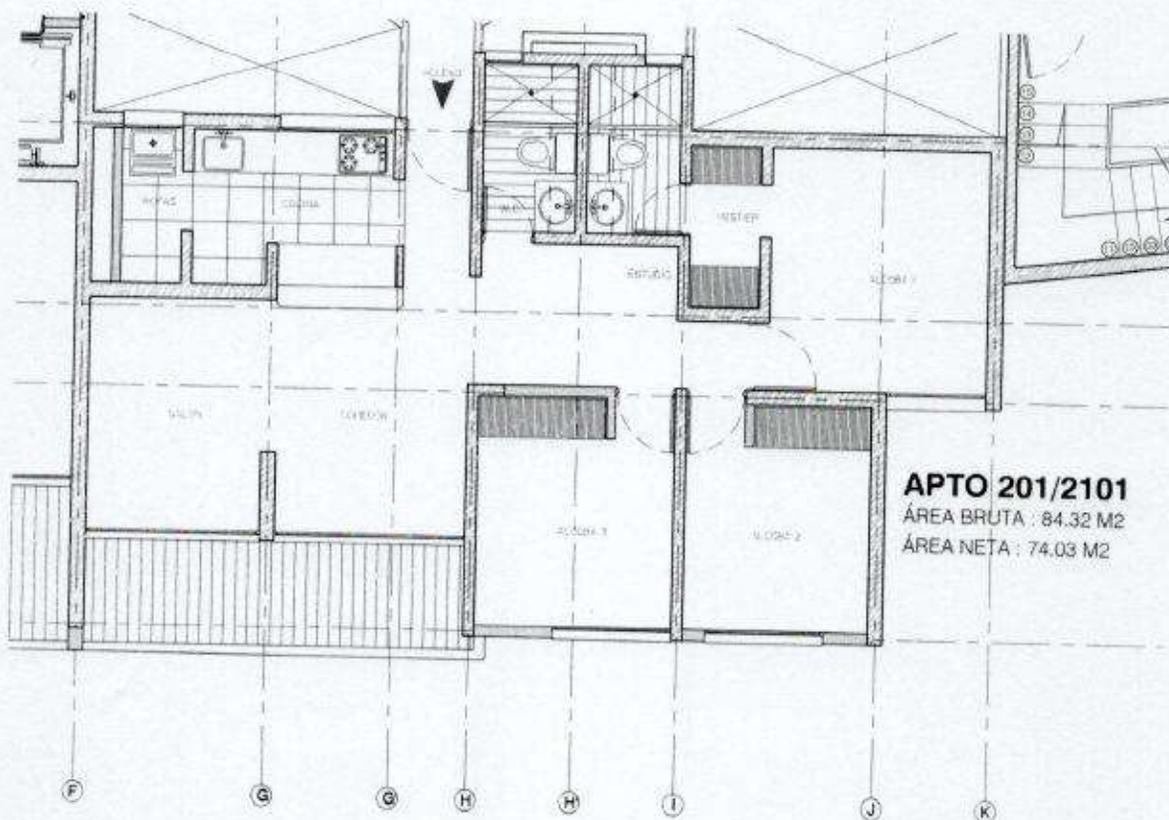
DAYANA PAOLA MENDIETA ROMERO  
C.C. No. 1.098.714.674 DE BUCARMANGA





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO 501 GARAJE I-011 TORRE 1 ETAPA 3 CAMINOS DE PROVVIDENZA**

ANEXO (2)



**DECLARACION JURAMENTADA**

NANCY

ACTA N° 868

EN LA CIUDAD DE FLORIDABLANCA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPUBLICA DE COLOMBIA, A veintiseis (26) días del mes de febrero del año dos mil diez y seis (2016), COMPARECIO AL DESPACHO DE ESTA NOTARIA ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA CON EL FIN DE RENDIR DECLARACION EXTRAPROCESO Y POR INSISTENCIA DEL INTERESADO. EN TAL VIRTUD LA SEÑORA NOTARIA DANDO CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL DECRETO 1557 DE 1.989, PROCEDIO A INTERROGARLE SOBRE LAS ANOTACIONES PERSONALES A LO CUAL MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO DECONFORMIDAD CON EL ARTICULO 442 DEL CODIGO PENAL Y PREVIAS AMONESTACIONES DEL ARTICULO 389 DEL C. DE P.P.: MI NOMBRE ES MI NOMBRE ES ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía N° 1.098.669.107 expedida en BUCARAMANGA, Natural de PAMPLONA-NORTE DE SDER, de 26 años de edad, estado civil SOLTERO, profesión ABOGADO y residente en la CARRERA 44 NO. 65-66 APTO 304 Barrio LA FLORESTA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, Teléfono 3208397281 Y DECLARO: 1) QUE MANIFIESTO QUE EN EL DIA DE HOY (26 DE FEBRERO DE 2016), ME PRESENTE ANTE ESTA NOTARIA EN CALIDAD DE FUNCIONARIO DE LA CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE, CON EL FIN DE DARLE LECTURA A LA ESCRITURA TRASLATICA DE DOMINIO DEL APARTAMENTO 501TORRE 1 Y SU RESPECTIVO PARQUEADERO, DEL PROYECTO CAMINOS DE PROVIDENZA. PROMETIDA EN VENTA A LOS SEÑORES EDGAR MENDIETA GOMEZ, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 91.274.815 Y DAYANA PAOLA MENDIETA ROMERO, IDENTIFICADA CON AL CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 1.098.714.674, SIENDO LAS DOS Y MEDIA DE LA TARDE (2:30 PM), UNO DE LOS COMPRADORES NO SE HIZO PRESENTE; Y EL PODER QUE PRESENTO LA SEÑORA DAYANA PAOLA MENDIETA ROMERO EN SU NOMBRE ES INSUFICIENTE PARA OTORGAR LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. 2) LA CONSTRUCTORA PRESENTO LOS DOCUMENTOS REQUERIDO PARA LLEVAR A CABO LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA LOS CUALES SON: PAZ Y SALVO PREDIAL, Y PAZ Y SALVO VALORIZACION, PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION, CAMARA DE COMERCIO, PERMISO DE VENTA, CERTIFICADO DE MUTACION, FORMULARIO DE CALIFICACION Y ACTA DE AUTORIZACION DE VENTA OTORGADA POR LA CONSTRUCTORA, AUTORIZACION DE ELABORACIÓN DE ESCRITURA EMITIDA POR LA CONSTRUCTORA.

CON DESTINO A: EL INTERESADO

DERECHOS NOTARIALES \$11.500.00 RES. 0726 DE ENERO 29 DE 2016 --- IVA \$1.850.00 LEY 633 DE DICIEMBRE 29 DEL AÑO 2.000 ARTICULO 468 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO.

SE DA POR TERMINADA LA PRESENTE DILIGENCIA, SE FIRMA POR QUIEN EN ELLA INTERVIENE, UNA VEZ LEIDA Y APROBADA. SE OBSERVO LO DE LEY

EL DECLARANTE,

ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA  
C.C. No.

MANUEL DE JESÚS RODRÍGUEZ ANGARITA

MINJUSTICIA

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

26 FEB 2016

Calle 5 No. 5 - 73 Floridablanca, Santander  
PBX: 6825250 / Teléfonos: 6488254 o 6482169  
notaria1.floridablanca@supernotariado.gov.co  
notariaprimerafloridablanca@hotmail.com

Bucaramanga, 03 de agosto de 2015

Señores:

**EDGAR MENDIETA GOMEZ**  
**DAYANA PAOLA MENDIETA ROMERO**  
Ciudad

**Referencia:** Envío de promesa de compra venta Apto 501

Cordial saludo,

Nos complace saludarlo (a) y a la vez expresarle por medio de la presente nuestro agradecimiento por su preferencia y seguros que ha invertido en el mejor proyecto de la ciudad, **CAMINOS DE PROVVIDENZA**. Queremos transmitirle también nuestro compromiso de seguir brindándoles el mejor servicio y fortalecer nuestra relación comercial.

Asimismo, nos gustaría aprovechar la oportunidad para recordarles que hacer parte de nuestro **CLUB AMIGOS DE CAMINOS**, y por cada referido que nos suministre y la compra sea efectiva tendrá una bonificación descontable al saldo contra entrega de su apartamento.

**Estamos enviando compraventa del apto 501 de torre 1**

Nos despedimos de usted, no sin antes reiterarles nuestro compromiso y colocándonos a su disposición cuando usted así lo requiera.

Sin otro particular,

**LUIS CARLOS SANCHEZ PORRAS**  
Coordinador Comercial

*Adonai Mercham*

PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE:

YO, EDGAR MENDEIETA GOMEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía Número: 91.274.815, expedida en Bucaramanga(Sder), por medio del presente documento CONFIERO PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE A LA SENORA: DAYANA PAOLA MENDEIETA ROMERO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía Número: 1.098.714.674, expedida en Bucaramanga,(Sder), para que en mi Nombre y Representa haga los Trámites Correspondientes, A la Cancelación de las cuentas de Ahorros del Banco CITYBANK, y firma de documentos legales con la Constructora HABITAD DEL ORIENTE.

Mi Apoderada queda facultada para firmar cualquier documento que sea requerido a mi Nombre, así como para realizar los trámites correspondientes cuando sea requerido, Por el Término de un(1) año a partir de la fecha.

En constancia de lo anterior firmamos y autenticamos la presente, en la ciudad de Bucaramanga, a los (24) días del mes de Junio del año 2015).

DOY PODER:

ACEPTO EL PODER:

  
\_\_\_\_\_  
EDGAR MENDEIETA GOMEZ

CC: 91.274.815. de B/manga.s.

  
\_\_\_\_\_  
DAYANA PAOLA MENDEIETA ROMERO

CC: 1.098.714.674, de B/manga.s.



Aplo 501-1.

PROYECTO: CAMINOS DE PROVIDENZA

TORRE: 1

## TIPO DE INMUEBLE, ESPACIO Y/O EQUIPO ESPECIAL

APARTAMENTO	<input type="checkbox"/>	NÚMERO:	501
PARQUEADERO	<input type="checkbox"/>	NÚMERO:	I-011
DEPÓSITO	<input type="checkbox"/>	NÚMERO:	4
LOCAL COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	NÚMERO:	_____
OTROS	<input type="checkbox"/>	CUÁLES:	_____

**REUNIDOS:** El (Los) señor(es) **DAYANA PAOLA MENDIETA ROMERO y EDGAR MENDIETA GÓMEZ**, como propietario(s) del inmueble, y el (los) funcionario(s) responsable(s) de la obra representante(s) de la firma constructora **HÁBITAT DEL ORIENTE S.A.S.**, se hizo entrega formal del inmueble el día **22** del mes de **abril** del año **2016**.

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezado de esta acta, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble, el (los) comprador(es) recibe(n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado. El cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor como consta en la escritura pública que perfecciona este contrato y declara(n) haber recibido las llaves correspondientes y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario el cual deberá ser firmado por el(los) comprador(es) en señal de que el inmueble esta recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad y/o municipio de **Floridablanca**, a los **22** días del mes de **abril** del año **2016**.

Se le informa al (los) comprador (es) que para efecto de obtener que el vendedor efectúe reparaciones de garantía y Post Ventas sobre el inmueble entregado, deberá tener en cuenta los términos y condiciones establecidos en el Manual del Usuario que se entrega anexo a este documento.

## ACTA DE ENTREGA

Todos los arreglos en los términos de garantía (**Post Ventas**), deberán ser solicitados **POR ESCRITO EN EL FORMATO ENTREGADO PARA TAL FIN** el cual deberá ser radicado en la oficina principal de la Constructora en la ciudad de Bucaramanga KM 1 Anillo vial Floridablanca Girón y dirigido a la Dirección HSEQ – POSTVENTAS.

COMPRADOR (ES)

COMPRADOR (ES)



C.C. No. 1002714641 DE Bucaramanga

C.C. No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

REPRESENTANTE CONSTRUCTORA



C.C. No. 7702358.602 DE Piedecruz, Ca.



Consejo Superior de la Judicatura

# REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:  
**ALEJANDRO**

APELLIDOS:  
**IBANEZ GAMBOA**

PRESIDENTE CONSEJO  
SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
FRANCISCO JAVIER RICAURTE GOMEZ

UNIVERSIDAD  
**AUTONOMA DE B/MANGA**

FECHA DE GRADO  
**27 sep 2013**

CONSEJO SECCIONAL  
**SANTANDER**

CEDULA  
**1.098.669.107**

FECHA DE EXPEDICION  
**17 feb 2014**

TARJETA N°  
**239123**

**CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.**  
**(Nit: 900,399,273-1)**  
**Movimiento de terceros**

FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	Valor Débito	Valor Crédito	Neto
INT 1 APTO 501 MENDIETA GOMEZ EDGAR Y/O DAYANA P MENDIETA, 70,111,645, CLL 7A 11 74					
Cuenta: 28050501, INTERIOR 1				Saldo Inicial	0.00
23/04/2014	CC-00000464	DESEMB.FIDUCIA 21-ABR-14		28,000,000.00	28,000,000.00
30/05/2014	CC-0000496-	DEVOL. FIDUCIA 06-MAYO-14		3,000,000.00	31,000,000.00
05/06/2014	RC-00000613	CONSIG NAL CABECERA RF 1098714674		3,000,000.00	34,000,000.00
02/07/2014	RC-00000700	CONSIG NAL CABECERA RF 1098714674		3,000,000.00	37,000,000.00
30/07/2014	RC-00000793	CONSIG NAL EFECT CABECERA RF 1098714674		3,000,000.00	40,000,000.00
29/08/2014	RC-00000893	CONSIG NAL EFECT CABECERA RF 1098714674		3,000,000.00	43,000,000.00
03/10/2014	RC-00001019	CONSIG NAL EFECT CABECERA RF 1098714674		3,000,000.00	46,000,000.00
30/10/2014	RC-00001108	CONSIG NAL EFECT CABECERA DEL LLANO RF 1098714674		3,000,000.00	49,000,000.00
05/12/2014	RC-00001257	CONSIG NAL EFECT VENTURA PLAZA RF 1098714674		3,000,000.00	52,000,000.00
05/01/2015	RC-00001371	CONSIG NAL EFECT CABECERA DEL LLANO RF 1098714674		6,000,000.00	58,000,000.00
02/02/2015	RC-00001482	CONSIG NAL EFECT CABECERA DEL LLANO RF 1098714674		6,000,000.00	64,000,000.00
02/03/2015	RC-00001583	CONSIG NAL EFECT CABECERA DEL LLANO RF 1098714674		3,750,000.00	67,750,000.00
31/03/2015	RC-00001663	CONSIG NAL EFECT CABECERA DEL LLANO RF 1098714674		6,000,000.00	73,750,000.00
04/05/2015	RC-00001772	CONSIG NAL EFECT CABECERA DEL LLANO RF 1098714674		3,700,000.00	77,450,000.00
07/05/2015	RC-00001787	CONSIG NALE FECT CABECERA DEL LLANO RF 1098714674		300,000.00	77,750,000.00
29/12/2015	RC-00002504	PGO INTERBANC EDGAR MENDIETA C. INT. RF 0091274815		25,000,000.00	102,750,000.00
30/12/2015	RC-00002507	PGO INTERB EDGAR MENDIETA C. I INT. RF 0091274815		25,000,000.00	127,750,000.00
04/01/2016	RC-00002510	PGO INTERBANC EDGAR MENDIETA C. INT. RF 0091274815		25,000,000.00	152,750,000.00
04/01/2016	RC-00002510	PGO INTERBANC EDGAR MENDIETA C. INT. RF 0091274815		25,000,000.00	177,750,000.00
08/02/2016	RC-00002604	PGO INTERBAN EDGAR MENDIETA C. INT. RF 0091274815		30,000,000.00	207,750,000.00
09/02/2016	RC-00002608	PGO INTERB EDGAR MENDIETA C. INT. RF 0091274815		20,000,000.00	227,750,000.00
09/02/2016	RC-00002609	PGO INTERB. EDGAR MENDIETA C. INT. RF 0091274815		9,211,000.00	236,961,000.00
20/08/2016	CC-00001687	RECLASIF. CEDULA CIUDADANIA EDGAR MENDIETA GOMEZ	236,961,000.00		
TOTAL INTERIOR 1			236,961,000.00	236,961,000.00	
TOTAL INT 1 APTO 501 MENDIETA GOMEZ EDGAR Y/O DAYANA P MENDIETA			236,961,000.00	236,961,000.00	
INT 1 APTO 501 MENDIETA GOMEZ EDGAR Y/O DAYANA P MENDIETA, 91,274,815, CLL 7A 11 74					
Cuenta: 28050501, INTERIOR 1				Saldo Inicial	0.00
20/08/2016	CC-00001687	RECLASIF. CEDULA CIUDADANIA EDGAR MENDIETA GOMEZ		236,961,000.00	236,961,000.00
20/08/2016	FV-CHOR0190	CAMINOS DE PROVVID. ESCRIT. 401 INT 1 APTO 501	236,961,000.00		
TOTAL INTERIOR 1			236,961,000.00	236,961,000.00	
Cuenta: 413010, CONSTRUC DE EDIF Y OBRAS DE INGEN CIVIL				Saldo Inicial	0.00
20/08/2016	FV-CHOR0190	CAMINOS DE PROVVID. ESCRIT. 401 INT 1 APTO 501		118,480,272.00	118,480,272.00
TOTAL CONSTRUC DE EDIF Y OBRAS DE INGEN CIVIL			0.00	118,480,272.00	
Cuenta: 429581, AJUSTE AL PESO				Saldo Inicial	0.00
20/08/2016	FV-CHOR0190	AJ. CAMINOS DE PROVVID. ESCRIT. 401 INT 1 APTO 501		456.00	456.00
TOTAL AJUSTE AL PESO			0.00	456.00	
TOTAL INT 1 APTO 501 MENDIETA GOMEZ EDGAR Y/O DAYANA P MENDIETA			236,961,000.00	355,441,728.00	
INT 1 APTO 501 MENDIETA ROMERO DAYANA PAOLA, 1,098,714,674, CLL 7A 11 74					
Cuenta: 413010, CONSTRUC DE EDIF Y OBRAS DE INGEN CIVIL				Saldo Inicial	0.00



**CONSTRUCTORA HABITAT DEL ORIENTE S.A.S.**

*Movimiento de terceros*

FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	Valor Débito	Valor Crédito	Neto
20/08/2016	FV-CHOR0190	CAMINOS DE PROVID. ESCRIT. 401 INT 1 APTO 501		118,480,272.0	118,480,272.0
		TOTAL CONSTRUC DE EDIF Y OBRAS DE INGEN CIVIL	0.00	118,480,272.0	
		TOTAL INT 1 APTO 501 MENDIETA ROMERO DAYANA PAOLA	0.00	118,480,272.0	

Este informe se elaboró el 2 de Diciembre del año 2020, 7:16 AM

El Estado de Cuenta del Interior 1 Apartamento 501, ha sido generado directamente de los registros contables de la Constructora Hábitat del Oriente SAS NIT 900.399.273.



Sandra Reina Sánchez  
Contadora Pública



Señor:

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

**E.S.D.**

**REF.: VERBAL SIMULACIÓN DE CONTRATO**

**RADICADO: 2020-103-00**

**DEMANDADO: CONSTRUCTORA HÁBITAT DEL ORIENTE S.A.S**

**NIT: 900.399.273-1 Y OTRO.**

**DEMANDANTE: EDGAR MENDIETA GÓMEZ**

**REFERENCIA: EXCEPCIONES PREVIAS ART 100 Y SS CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

**ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA**, mayor de edad y vecino de Bucaramanga, abogado en ejercicio identificado con la cédula de ciudadanía 1.098.669.107 expedida en Bucaramanga (Santander) y tarjeta profesional 239123 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la demandada de acuerdo al mandado a mi otorgado por la sociedad accionada suscrito por el ingeniero JUAN CARLOS ARDILA SERRANO identificado con la c.c 91.207.838 de Bucaramanga me permito allegar a su despacho escrito de excepciones previas en los términos del artículo 101 y concordantes del código general del proceso y de acuerdo al traslado fijado el 13 de noviembre de 2020:

**1. CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.**

Como es de fácil deducción de la lectura de los hechos y pretensiones de la demanda impetrada, el ataque y declaración que se pretende recae exclusivamente en cabeza de DAYANA PAOLA MENDIETA, pues es ella quien, como se lee, "se alzó en rebeldía contra el pacto simulatorio establecido con su padre". No se debate al plantear la presente excepción la existencia de un pacto simulatorio, o simulación por interposición ficticia de uno de los contratantes, sino los sujetos procesales a los que compete el debate litigioso planteado en la demanda, que en ninguno de sus hechos, tópicos o pretensiones entra en la esfera de Hábitat del Oriente.

Así mismo, no existe hecho o pretensión que vincule a la constructora hábitat del Oriente S.A.S en un pacto simulatorio o que ataque la veracidad, validez o que enrostre un velo al contrato de compraventa en el que esta ultima fue participe. Es de anotar que en ninguno de los hechos que conforman la demanda, los hechos de la contestación, o las declaraciones deprecadas por el demandante se

1



menciona, o conlleva implícitamente la participación de constructora hábitat del Oriente, ni la prosperidad de las pretensiones declarativas y condenatorias siquiera rozarán a mi representada pues el litigio aquí trabajo carece de nexo alguno con ella. Si planteamos que el juez acceda a las pretensiones de la demanda de manera parcial o incluso total, ellas no tendrían efecto alguno o consecuencia sobre derechos u obligaciones de mi representada, situación que da clara cuenta de la inexistencia de relación entre el litigio y Hábitat del Oriente.

La elucubración única a la que se puede arribar entonces es que, CONSTRUCTORA HÁBITAT DEL ORIENTE SAS carece de legitimación en la causa por pasiva **dada la inexistencia del nexo causal** entre la parte demandada y la situación fáctica que compone este litigio; así, quienes están obligados a concurrir a este proceso son los sujetos procesales que se relacionan con la pugna. Por tanto deberá su despacho desvincular a hábitat del oriente del presente litigio de acuerdo al mandato que establece el artículo 278 de la LEY 1564 DE 2012.

## 2. INEPTA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES

El demandante pretende la declaratoria de simulación relativa del contrato de compraventa contenido en escritura pública 401 del 12 de abril de 2016 como se observa de la pretensión declarativa PRIMERA del libelo introductorio de demanda. Acto seguido pretende que se declare la validez del mismo negocio en cabeza de su representado 100%.

Se echa de menos por parte del apoderado de la demandante que al pretender la declaratoria de simulación contractual, así mismo solicite que se otorgue validez al negocio de compraventa que argumenta simulado. Si bien es cierto que el demandante pretende la declaratoria de simulación relativa por interposición ficticia de la compradora, no es menos cierto que para que la interposición de persona se configure como simulación de contrato se requiere que haya previo acuerdo entre las partes para determinar quien es el verdadero contratante a través del acuerdo simulatorio que entre ellos se definió.

Atentamente:

ALEJANDRO IBÁÑEZ GAMBOA  
APODERADO DEMANDADA HÁBITAT DEL ORIENTE SAS  
TP 239.123 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.