

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 003 CIVIL CIRCUITO

TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **039**

Fecha: **06/10/2020**

Página: **1**

| No. Proceso | Clase Proceso | Demandante | Demandado | Tipo de Traslado | Fecha Inicial | Fecha Final |
|-------------------|---------------|-------------------------------------|--------------------|--|---------------|-------------|
| 2019 00120 | Verbal | NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO | BANCO DE OCCIDENTE | Traslado Excepciones de Fondo Art. 370 CGP | 07/10/2020 | 14/10/2020 |

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR
PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **06/10/2020** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

GERARDO ANGEL PEÑA
SECRETARIO

LISBETH JANORY AROCA ALMARIO
ABOGADA

Neiva, 26 de agosto de 2019.

DIRECCION SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL
No.Radicacion: OJRE228944 No.Anexos: 0
Fecha: 27/08/2019 Hora: 08:36:09
Dependencia: Juzgado 3 Civil Del Circuito Neiva
DESCRIP: HOL FOL42+1CD RAD. 2019-120
CLASE: RECIBIDA

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEI

E. S. D.

REF: PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO INSTAURADO POR NELLY CASTAÑO ESTRADA
LONDOÑO CONTRA EL BANCO DE OCCIDENTE S.A

RAD: 41001310300320190012000

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

LISBETH JANORY AROCA ALMARIO, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.075.209.826 de Neiva, abogada titulada y en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 190.954, obrando en mi condición de apoderada especial del BANCO DE OCCIDENTE, entidad bancaria con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, según poder debidamente otorgado por el Representante Legal de dicha entidad; todo lo cual se acredita con el correspondiente Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se aporta, mediante el presente escrito concurre ante su Despacho a fin de contestar la demanda del proceso de la referencia y formular las correspondientes excepciones, a lo que procedo en los siguientes términos:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda en su totalidad por carecer de fundamento fáctico y legal, máxime cuando la actora en la demanda consigna que pretende la declaratoria a su favor de una prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, sin embargo ninguno de los elementos que la estructuran se encuentran presentes en el presente caso, ya que ni la posesión del que pretende adquirir se da, por cuanto ni tiene la cosa, menos con ánimo de señor y dueño, y por sustracción de materia tampoco se encuentra el termino para que pudiera configurarse la prescripción adquisitiva pretendida.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: NO ES CIERTO que la señora NELLY CASTAÑO DE ESTRADA tenga a la fecha 94 años de edad, teniendo en cuenta la fecha de

LISBETH JANORY AROCA ALMARIO
ABOGADA

nacimiento registrada en la Cédula de Ciudadanía que se aportó por la misma actora, con la demanda.

AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO que desde el año 2001 la señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** recibiera del señor **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** a "título gratuito y de manera indefinida" el inmueble ubicado en la calle 8 # 48-40 – casa 9, Calle Alicante Condominio Portal del Campo, si se tiene en cuenta que la misma persona que se cita se lo vendió a mi representado.

Al respecto, se precisa que el supuesto "título gratuito" e "indefinido" que se anuncia en este hecho nunca podría constituir ni si quiera en gracia de discusión un justo título que pueda convalidar derecho alguno, pues sin prueba que lo acredite, ni negocio jurídico que lo respalde, la supuesta "entrega" se tomaría en inexistente. Obsérvese que ningún título a favor de la demandante obra registrado al folio de matrícula inmobiliaria.

Por el contrario, resulta diáfano que el ánimo de señor y dueño que debe reputarse de todo poseedor no se predique de la demandante, pues no otra pueda ser la conclusión cuando se trata sin lograrlo de edificar la posesión con la "entrega" que afirma su dueño le hizo, con lo cual estaría hablando de una mera tenencia y se hace reconocimiento de la propiedad que el dueño ostentaba sobre el bien.

Téngase en cuenta, además, que desde el 9 de febrero del 2017 el referido inmueble fue comprado por el **BANCO DE OCCIDENTE** a los vendedores **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** y **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO**, quienes en las respectivas escrituras de venta consignaron entregar el inmueble libre de cualquier gravamen o derecho de tercero, hecho que en igual sentido recogió el respectivo avalúo y estudio de títulos realizados al inmueble, documentos todos que se aportan como pruebas.

El referido inmueble fue comprado **con ocasión de la celebración por parte de mi representado del** contrato de leasing N° 180-114222, suscrito el 17 de abril del 2017 con las sociedades C.I VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A e IFO PROCESOS S.A., quienes detentan la tenencia de la cosa, siendo mi representado el legal poseedor del bien no siéndolo, en momento alguno la señora **NELLY CASTAÑO ESTRADA**, quien **resulta evidente no tenía para la fecha en que el Banco de Occidente adquirió ni en momento alguno el inmueble** con ánimo de señor y dueño, siendo además un imposible jurídico que la demandante alegue poseer el bien cuando la tenencia de la cosa era ejercida por los locatarios.

Finalmente se informa al Despacho que el inmueble a la fecha es objeto de un proceso de restitución de tenencia ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva bajo el radicado N° 410013103005-2019-00051-00 como se constata en el auto admisorio que se aporta como prueba.

AL HECHO TERCERO: ES CIERTO Y SE ACLARA que el **BANCO DE OCCIDENTE** es el único propietario y poseedor del bien con matrícula inmobiliaria # **200-155429** registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, precisándose que el dicho de la parte configura una confesión, pues el conocimiento que tiene del Certificado de tradición del inmueble es un hecho que confirma la ausencia del elemento volitivo en la posesión que contra toda realidad y derecho afirma tener, desnaturalizado con la confesión espontánea que hace en este hecho.

Adicionalmente, tarándose de un bien sujeto a registro cualquier tenencia que pudiera alegar estaría enmarcada en la mala fe.

AL HECHO CUARTO. NO ES CIERTO Ninguna posesión "real" y "material" ostentado la señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 200-155429, ni desde el año 2001, ni en ningún momento, y menos aún que pueda calificarse de "quieta" "tranquila" "pacífica" e "ininterrumpida".

Adviértase que la demandante no dispone de justo título que la ampare, y si accionara por una prescripción extraordinaria de dominio, los presupuestos axiológicos de la posesión no se reúnen tan como lo confiesa en su demanda.

Se reitera que durante el año 2001 el señor **CARLOS HERNANDO VANEGAS** detentaba el derecho real de dominio del inmueble, calidad que la accionante reconoce, persona aquella, a la que el **BANCO DE OCCIDENTE** le adquirió el predio desde el 9 de febrero del 2017 junto con **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO**, quienes en las respectivas escrituras de venta manifestaron entregar el inmueble libre de cualquier gravamen o derecho de tercero, hecho que en igual sentido recogió el respectivo avalúo y estudio de títulos realizados al inmueble, documentos todos que se aportan como pruebas.

Finalmente, el contrato de leasing N° 180-114222 suscrito el 17 de abril del 2017 con las sociedades C.I VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A e IFO PROCESOS S.A, prueba la tenencia de la cosa que ejercían los locatarios y la propiedad y posesión que el **BANCO DE OCCIDENTE** tiene sobre el inmueble.

Si los locatarios han permitido que la señora habite el inmueble eso no la hace poseedora toda vez que el único derecho que ellos ostentaban era la mera tenencia.

AL HECHO QUINTO: NO ME CONSTA si la señora entre el año 2001 hasta el año 2017 habitó o no el inmueble por ende menos si pagó o no cánones de arrendamiento a los propietarios del inmueble. Sin embargo, existe certeza que desde el 9 de febrero del 2017 cuando el **BANCO DE OCCIDENTE** compró el inmueble y lo entregó en leasing a las sociedades C.I VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A e IFO PROCESOS S.A, los locatarios detentan la mera tenencia de la cosa y bajo esa condición eran los obligados al pago del respectivo canon conforme el contrato de leasing N° 180-11422.

AL HECHO SEXTO: contiene varios hechos que distingo y contesto así:

1.NO ES CIERTO que la señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** efectuará pagos por concepto de administración del inmueble desde el año 2001 hasta la fecha. Al respecto, la Administración del Condominio Portal del Campo certificó los pagos realizados por el señor **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** por concepto de administración, hecho que constituye un indicio grave en contra de la parte.

2.- NO ES CIERTO que la señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** efectuara los "pagos extraordinarios correspondientes a la casa", pues además de ser ambiguo la denominación de extraordinario que atribuye a los supuestos pagos realizados, todo pago que la señora **NELLY CASTAÑO** hubiera realizado nunca pudo ser a título de propietaria, ya que en el año 2001 el derecho de dominio era detentado por el señor **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** y a partir del 9 de febrero del 2017 en cabeza del **BANCO DE OCCIDENTE**.

AL HECHO SEPTIMO: NO ME CONSTA la persona que realizaba el pago del impuesto predial del inmueble, toda vez que cualquier persona puede realizarlo sin que este hecho constituya actos de señor y dueño sobre el bien. No obstante, si como lo afirma la demandante era ella atendía el pago del predial, este hecho desvirtúa el ánimo de dueño de la señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA** sobre la cosa, pues todos los comprobantes de pago del impuesto que aporta identifican al propietario del inmueble, siendo contrario al animo de señor y dueño que se reputa del poseedor, reconocer en otro la propiedad de la cosa.

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO que los supuestos actos que describe la demandante como construcciones o supuestas mejoras constituyan a su favor "actos de señor y dueño" como erróneamente lo indica; mi representado adquirió el predio en las actuales condiciones, es decir para el año de la compra el predio por parte de la entidad que represento, el inmueble contaba con las todas sus

edificaciones, entre las cuales se incluyen las supuestas construcciones que identifica.

AL HECHO NOVENO: NO ES CIERTO que terceros reconozcan a la señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA** en apariencia como propietaria del inmueble, **pue el único propietario es el Banco de Occidente.**

AL HECHO DECIMO: No constituye un hecho objeto de pronunciamiento sino una mera enunciación.

DE CONFORMIDAD CON LO ANTERIOR ME PERMITO PLANTEAR LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES:

I. INEXISTENCIA DE POSESION DE LA ACTORA EN EL INMUEBLE, POR LO CUAL NO SE PUEDE LLEGAR A CONFIGURAR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA NI DE NINGUNA CLASE.

Apoyo la excepción en los siguientes:

HECHOS:

1. Establece el artículo 762 del Código Civil, al plasmar la definición de posesión lo siguiente:

"ART. 762.- La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo."
(negrillas mías).*

2. En cuanto a la diferenciación de la posesión y la tenencia, ha establecido la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de junio 24 de 1980, lo siguiente:

"...5. En conformidad con los principios que en Colombia informan el Código Civil, los términos posesión y tenencia corresponden a dos instituciones jurídicas no solamente disímiles sino excluyentes.

Dicho estatuto, en efecto, destaca y relleva en la posesión no sólo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual y psicológico. Así mediante el artículo 762 establece que "la posesión es la

tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, ósea el elemento material u objetivo; y el ánimus, elemento intencional o subjetivo.

Como característica esencial atribuye en cambio a la mera tenencia la falta de ánimo de señor o dueño; para ello apenas si requiere uno de los elementos de la posesión, el corpus: de ahí que el artículo 775, sentando una regla general, preceptúe que es mero tenedor quien “tiene una cosa reconociendo dominio ajeno”.

Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por nuestros redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquella, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa, o sea el tenerla como dueño o señor (animus domini). Infiérase entonces de lo dicho que la tenencia material de una cosa no basta por sí sola para diferenciar al poseedor del tenedor, y de ahí que, a primera vista, tomando en consideración exclusivamente el comportamiento externo de quien tiene la cosa pueda confundirse fenómenos de suyo diferentes como son la posesión y la mera tenencia. Es realmente factor psicológico apuntado el que permite determinar en un caso dado si se está en frente a un poseedor o a un mero tenedor: si detenta la cosa con ánimo de señor o dueño, sin reconocer dominio ajeno, se tratará de un poseedor; si la tiene, pero reconociendo sobre ella el dominio de otra persona, será un simple tenedor.

6. Si por definición la posesión supone la concurrencia en el mismo individuo del corpus y del animus, lógico es que ella no se adquiera, por regla general, sino desde el instante en que se unan esos dos presupuestos frente a una cosa determinada en la misma persona. Pero si para adquirirla se requiere, en principio, la suma de los dos elementos, para conservar la posesión basta, generalmente, mantener su elemento subjetivo. Tal es lo que se infiere de la preceptiva contenida en los artículos que integran el capítulo 2º, del título 7º, Del libro 2º, del Código Civil.

Y si bien es verdad, como lo predica la doctrina, en principio depende de la voluntad de la persona el que haya posesión o tenencia, también lo es que cuando se alega algún título para justificar la primera, tal ánimo de señor o dueño no solamente debe existir en el fuero interno

del sedicente, sino que además debe aparecer del título mismo en virtud del cual se detenta.

De ahí que, en cada caso, la determinación de la adquisición de la posesión varía según el antecedente que se invoque.

Al efecto la doctrina del derecho ha distinguido, así:

- a) *Si se invoca el simple apoderamiento de la cosa como antecedente único de la posesión, ese simple hecho basta para adquirirla, puesto que, como lo dispone el artículo 787 ibídem, "se deja de poseer una cosa desde que otro se apodere de ella, con ánimo de hacerla suya", y*
- b) ***Cuando se alega título como antecedente para poseer la cosa, es preciso distinguir si dicho título es o no traslativo de dominio. Si lo primero, es claro que mediante él el enajenante se desprende del animus domini, el cual por consiguiente pasa al adquirente; si lo segundo, resulta evidente que el elemento intencional o psicológico de la posesión, salvo expresa estipulación en contrario, tiene que continuar y en efecto continúa en quien entrega la cosa, desde luego que el otorgamiento del título de esa clase no permite inferir contra lo que ese título de por sí significa, que el dador de la cosa se ha desprendido de su dominio sobre ésta." (negrillas mías)***

3. Banco de Occidente es una entidad financiera cuyo objeto social está determinado entre otros aspectos a la celebración de contratos de leasing o arrendamiento financiero, y por ende en desarrollo de su objeto social adquirió de quienes eran sus propietarios, esto es, de los señores **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** y **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO** el inmueble distinguido con el folio de matrícula No. 200-155429 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva; identificado como una casa ubicada en el Condominio Portal del Campo, en la calle Alicante- calle 8 # 48-40 numerada en el conjunto como casa 9, con la descripción y linderos consignados en el título de adquisición, escritura 217 del 9 de febrero del 2017 de la Notaría Quinta de Cartagena de Indias, para que se convirtiera en el objeto del contrato de leasing No. 180-114222.

4. De acuerdo a la definición legal que del contrato de leasing hace el Decreto 913 de 1993, en su artículo 2, se establece el arrendamiento financiero como una operación mediante la cual se entregan a título de arrendamiento AL LOCATARIO los bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a

cambio del pago de cánones durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario o locatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de adquisición.

En consecuencia, el bien deberá ser de la Compañía Arrendadora, derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de adquisición. Así mismo, debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato.

5. Para la adquisición del inmueble se realizaron los correspondientes estudios de títulos y avalúos y en ninguno se evidenció y mucho menos materialmente que la demandante **NELLY CASTAÑO ESTRADA DE LONDOÑO** estuviera en el predio a algún título o al menos invadiendo alguna parte del mismo, por el contrario, la conclusión fue que se encontraba libre de todo gravamen y limitación, y en dicho estado fue adquirido por mi representado. Mi representado adquirió el inmueble en el año 2017 con todo con todo lo en él contenido y de sus propietarios los señores **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** y **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO**.
6. Las sociedades C.I VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A e IFO PROCESOS S.A, adquirieron en virtud del precitado contrato de leasing y en su condición de arrendatarios financieros o locatarios, la mera tenencia uso y goce del inmueble y se hicieron cargo de su administración guarda y cuidado, debiendo pagar como contraprestación los correspondientes cánones del leasing durante el plazo determinado a cuya finalización y habiendo cumplido debida y oportunamente con estos pagos periódicos adquirirían el derecho a ejercer la opción de adquisición.
7. Es importante reiterar a fin de que exista claridad que, en virtud del contrato de leasing, tal como quedó establecido, los locatarios solo adquieren la sola tenencia del bien, su uso y goce. La posesión y propiedad continúa en cabeza de la entidad financiera, en este caso, mi representado el Banco de Occidente.
8. La demandante manifiesta contra toda realidad y derecho ser el poseedor del predio, arguyendo entre otras razones las construcciones que en el mismo se encuentran; sin embargo, ello no resulta ser cierto ya que los señores **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** y **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO** vendieron desde el año 2017 el precitado predio a mi representado, y por ende a partir de esa fecha es la entidad que represento el único propietario del predio.

En virtud del contrato de leasing N° 180-114222 el **BANCO DE OCCIDENTE** entregó únicamente la tenencia del predio, mas no su posesión, a las sociedades C.I VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A e IFO PROCESOS S.A

Así las cosas, no resulta admisible desde ningún punto de vista la manifestación del actor respecto a que supuestamente es el poseedor del inmueble, máxime cuando ni siquiera precisa de qué forma es que supuestamente accedió a la tenencia del predio.

9. No se evidencia que la demandante siquiera hubiera ostentado la tenencia del inmueble menos aun que pudiera catalogarse de publica y no oculta o clandestina, y de ello es demostración el hecho que el inmueble se adquirió en las actuales condiciones de quienes eran sus propietarios en el año 2017, sin que en el estudio de títulos, avalúo y respectivas escrituras públicas del inmueble se reconociera derecho alguno de la señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA** sobre la cosa o se constara que para ese momento estuviera poseyendo el bien, como temerariamente y sin ninguna prueba lo pretende afirmar.

10. Así las cosas, forzoso resulta concluir que nos encontramos ante una demanda que se fundamenta en hechos acomodados. Sin embargo, lo que sí ha quedado demostrado y con fundamento en la imposibilidad física, jurídica y demostrativa del actor es que ninguna posesión ha existido como para que pudiera generar a su favor algún tipo de prescripción adquisitiva del bien ni de carácter ordinario ni extraordinario

En consecuencia, debe procederse por el Despacho a rechazar las pretensiones del actor por carecer de fundamento fáctico y legal, máxime cuando nuestra legislación es tan clara en los requisitos para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio.

II. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFIGURAN LA PRESCRICION ADQUISITIVA ORDINARIA DE DOMINIO.

1. Establece el artículo 2518 del Código Civil:

"ART.- 2518.- Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales".

2. Establece el artículo 2528 del Código Civil:

"ART. 2528.- Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren."

3. Así mismo preceptúa el artículo 2529 del Código Civil:

"ART.- 2529.- El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez años para los bienes raíces.

Cada dos días se cuentan entre ausentes por uno solo para el cómputo de los años.

Se entienden presentes para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio, y ausentes los que residan en país extranjero. "

4. De conformidad con lo anterior para que pueda aceptarse el acaecimiento de la prescripción adquisitiva de dominio, debe quien la demanda demostrar **que ha poseído con ánimo de señor y dueño, en virtud de un título jurídico durante un plazo determinado**, que conforme el código civil respecto de bienes muebles será de tres (3) años y **de inmuebles de diez años (10), sin reconocer dominio ajeno**, esto es que ha efectuado sobre el bien todos los actos que realizaría como dueño del bien, si lo fuera. Conforme la Ley 791 de 2002, el término de la prescripción ordinaria para inmuebles se **redujo a cinco años**.

5. En el caso que nos ocupa y tal como ha quedado demostrado de acuerdo a las confesiones del demandante que se han precisado en las excepciones anteriores, la demandante en ningún momento ha poseído el bien, menos aún con ánimo de señor y dueño. Adicionalmente, ha quedado demostrado que no pretende hacer valer algún título, porque ninguno tiene, luego no se reúnen los elementos que dan lugar a la configuración del fenómeno de la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria.

Por el contrario, se encuentra demostrado que el Banco de Occidente es el único y legítimo poseedor y propietario del bien y quien ha dispuesto del mismo entregándolo en contrato de leasing tal como ha quedado probado.

6. Adicionalmente, establece el artículo 2526 del Código Civil:

"ART: 2526.- Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o derechos reales constituidos en éstos, solo en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo."

7. Así las cosas, se tiene en consecuencia, que contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva sino en virtud de otro título inscrito, y esta solo comenzará a computarse a partir del momento de la inscripción del segundo título.
8. De conformidad con lo anterior, se debe concluir que en el presente caso se confirma lo manifestado respecto de que no hay lugar a la configuración de la pretendida prescripción adquisitiva, por no reunirse tampoco este requisito.
9. Se concluye que al no encontrarse reunidos los requisitos para la configuración de la prescripción ordinaria, debe proceder el Despacho a rechazar las pretensiones del actor y a condenarlo en costas por lo temeraria de la demanda.

III. SUBSIDIARIAMENTE, INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFIGURAN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA

Apoyo la excepción en los siguientes:

HECHOS

1. Establece el artículo 2531 del Código Civil:

"ART. 2531.- El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1. *Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*
2. *Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*
3. *Però la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*
 1. *Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 20 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción*
 2. *Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo."*

En el caso que nos ocupa a más de que no se configura el término para que opere la prescripción extraordinaria el cual es de 20 años, atendiendo que la parte actora resuelve acogerse al término establecido en el Código Civil, ya que si se acoge a la disposición que lo establece **en 10 años, de conformidad con la ley 153 de 1887 artículo 41, este término le empezaría a correr a partir de la entrada en vigencia de la ley, esto es Enero de 2003**, confrontando la norma transcrita con los hechos confesados por la parte actora forzosa resulta la conclusión no solo respecto de la mala fe con que actúa en la presente causa, sino adicionalmente, de que en el presente caso no existe en la actora posesión, inclusive ni siquiera tenencia del bien. Pero si en gracia de discusión y contra toda realidad se dijera que alguna tenencia momentánea hubiera tenido, lo cual no es así, tal como está probado, sería oculta o clandestina, y jamás configuraría posesión a favor del demandante mucho menos por el término que señala la ley ya que ninguno habría configurado por sustracción de materia.

Así las cosas, se deberá concluir que el en caso en análisis tampoco hay ni habrá lugar en ningún momento a la configuración de la prescripción extraordinaria de dominio.

En consecuencia, esta excepción ratifica la solicitud comedida para que el Despacho deseche por infundadas y carentes de sustento jurídico y fáctico las pretensiones del actor.

V. SUBSIDIARIAMENTE, LOS ACTOS DE MERA FACULTAD DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART 2520, IMPIDEN QUE SE CONFIGURE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

1. Establece el artículo 2520 del Código Civil, lo siguiente:

"ART.- 2520.- La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confiere posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.

Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.

Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales, o paste en ellas, no por ese se impone la servidumbre de este tránsito o pasto.

Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad de consentimiento de otro".

2. Si en gracia de discusión y contra toda realidad se dijera que algún minúsculo derecho pudiera tener la demandante, lo cual no es así, debe tenerse en cuenta que de conformidad con este artículo transcrito y especialmente teniendo presente que en el presente caso sólo obran manifestaciones del actor respecto de su supuesta tenencia del inmueble; el haber permitido, por desconocimiento de este hecho que así lo hiciera en algún momento, de conformidad con la norma en cita no da lugar a que se confiera posesión del bien, máxime cuando está demostrada la mala fe con que habría obrado el demandante, y además que mi representado ha accionado en restitución para recuperar la tenencia de su inmueble

3. Esta excepción ratifica la solicitud respetuosa para que se desechen las pretensiones del actor y se orden en su contra la condena en costas.

PRUEBAS DEL BANCO DE OCCIDENTE

Banco de Occidente S. A, solicita que se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes: **PRUEBAS DOCUMENTALES**

Me permito aportar:

- a. Fotocopia **DEL CONTRATO DE LEASING** No. 180-114222 celebrado entre el Banco de Occidente y las sociedades C.I VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A E IFO PROCESOS S.A.

- b. Fotocopia de la Escritura Pública No. 217 del 9 de febrero del 2017 suscrita en la Notaría Quinta de Cartagena.

- c. Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 200-155429

- d. Fotocopia del avalúo del inmueble realizado por la sociedad **ISA LTDA**.

- e. Fotocopia de la certificación expedida por la administración del Condominio Portal del Campo el 2 de febrero del 2017.

- f. Fotocopia del Auto admisorio proferido por el Juzgado quinto Civil del Circuito de Neiva dentro del proceso de restitución de pertenencia instaurado por el BANCO DE OCCIDENTE contra las sociedades C.I VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A, e IFO PROCESOS S.A

POR OFICIO

- a. Se sirva oficiar al Juzgado quinto Civil del Circuito de Neiva para que se sirva certificar la existencia y estado actual del proceso de restitución de tenencia bajo el radicado N° 2019-0051.

TESTIMONIALES

1. Solicito se cite a **absolver Interrogatorio** de parte a la demandante, quien puede ser citado en la dirección obrante en el proceso, para que responda el cuestionario que de manera verbal y en audiencia le formularé respecto de los hechos en que funda su demanda.
2. Solicito al Despacho decretar el testimonio del señor **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA**, representante legal de la sociedad **C.I VANOIL S.A** y vendedor del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N 200-155429, para que rinda testimonio sobre la existencia y ejecución del contrato de Leasing N° 180-114222 y, además, sobre la existencia y condiciones del contrato de compraventa celebrado con la entidad financiera. Persona que podrá ser citada en la carrera 14 # 5ª-27 o en la carrera 3 N° 6ª-100 oficina 12-02 torre empresarial, boca grande.
3. Solicito al Despacho decretar el testimonio del señor **EDGAR SILVA VANEGAS**, representante legal de la sociedad **C.I VANOIL S.A** y **TRANSPORTES MURGUZ S, A**, para que rinda testimonio sobre la existencia y ejecución del contrato de Leasing N° 180-114222. Persona que podrá ser citada en la carrera 3 N° 6ª-100 oficina 12-02 torre empresarial, boca grande.
4. Solicito al Despacho decretar el testimonio de la señora **SANDRA BERNARDA ACOSTA VERGARA**, representante legal de la sociedad **C.I MARINE OIL S.A**, para que rinda testimonio sobre la existencia y ejecución del contrato de Leasing N° 180-114222. Persona que podrá ser citada en la carrera 3 N° 6ª-100 oficina 12-02 torre empresarial, boca grande.
5. Solicito al Despacho se cite a la señora **MARISOL CARDONA MAZO**, representante legal de la sociedad **IFO PROCESO S.A**, para que rinda testimonio sobre la existencia y ejecución del contrato de Leasing N° 180-114222. Persona que podrá ser citada en la Calle 90 # 13 A-20 barrio chico.
6. Solicito al Despacho decretar el testimonio de la señora **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO**, vendedora del inmueble con matrícula inmobiliaria N °200-155429,

LISBETH JANORY AROCA ALMARIO
ABOGADA

para que rinda testimonio sobre la existencia y condiciones del contrato de compra venta celebrado con la entidad financiera. Persona que podrá ser citada en la carrera 14 # 5ª-27, apto 26-01.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Son fundamento de la contestación y de las excepciones las siguientes normas: Ley 153 de 1887, artículos 762, 1715, 1714, 2518, 2528, 2529, 2526, 2531 del Código Civil, Decreto 913 de 1993, artículo 92 y concordantes del Código General del Proceso.

NOTIFICACIONES

Mi representado recibe notificaciones en la Carrera 13 No. 26A-47, Piso 8 de Bogotá; correo electrónico: djuridica@bancooccidente.com.co.

La suscrita apoderada en la carrera 28 # 19-56 barrio Jardín y en el correo electrónico: lisbethja@hotmail.com

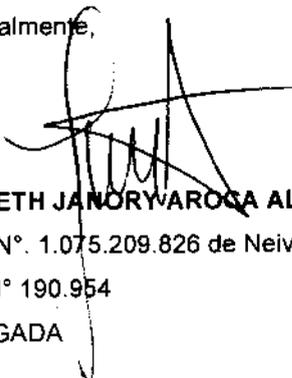
PODER PARA ACTUAR

Reposa en el expediente por haberse aportado para el retiro de copias de la demanda.

ANEXOS

Acompaño los documentos señalados en el capítulo de las pruebas.

Cordialmente,


LISBETH JANORY AROCA ALMARIO
C.C. N°. 1.075.209.826 de Neiva,
T.P N° 190.954
ABOGADA

2019

11

●

●

●

●

PARTE I. CONDICIONES GENERALES
CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO NÚMERO 180-114222 ✓

Entre los suscritos, a saber, **BANCO DE OCCIDENTE**, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en Cali (Valle del Cauca), quien en el presente documento se denominará **EL BANCO** y **EL(LOS) LOCATARIO(S)** que a continuación se indica(n), se ha celebrado un contrato de **LEASING FINANCIERO** contenido en las siguientes condiciones y cláusulas, en consideración a la persona de **EL(LOS) LOCATARIO(S)** y con base en las declaraciones efectuadas por éste a **EL BANCO** en la respectiva solicitud del contrato.

EL(LOS) LOCATARIO(S):

Nombre / Denominación: C.I. VANOIL S.A. ✓

Tipo y No. de Identificación: NIT. 806.004.930-7

Representado(a) Por: VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO - VANEGAS SILVA EDGAR

Tipo y No. de Identificación: C.C. No. 12.107.823 - C.C. No. 12.115.411

Nombre / Denominación: BUNKERSOIL COLOMBIA S.A. ✓

Tipo y No. de Identificación: NIT. 806.010.805-9

Representado(a) Por: VANEGAS SILVA EDGAR

Tipo y No. de Identificación: C.C. No. 12.115.411

Nombre / Denominación: C.I. MARINE OIL S.A. ✓

Tipo y No. de Identificación: NIT. 802.025.184-4

Representado(a) Por: VERGARA ACOSTA SANDRA BERNARDA

Tipo y No. de Identificación: C.C. No. 64.475.733

Nombre / Denominación: TRANSPORTES MURGUZ S.A. ✓

Tipo y No. de Identificación: NIT. 804.017.559-6

Representado(a) Por: VANEGAS SILVA EDGAR

Tipo y No. de Identificación: C.C. No. 12.115.411

Nombre / Denominación: IFO PROCESOS S.A. ✓

Tipo y No. de Identificación: NIT. 900.429.498-1

Representado(a) Por: MAZO CARDONA MARISOL

Tipo y No. de Identificación: C.C. No. 29.360.467

EL (LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):

Nombre / Denominación: VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO ✓

Tipo y No. de Identificación: C.C. No. 12.107.823

Nombre / Denominación: VANEGAS SILVA MARIO ✓

Tipo y No. de Identificación: C.C. No. 73.105.569

BIEN(ES) OBJETO DEL CONTRATO: El objeto del presente contrato es el(los) bien(es) descrito(s) de manera genérica como se indica a continuación:

DESCRIPCION: CASA No. 9

DIRECCION: CALLE 8 No. 48 - 40 CALLE ALICANTE CONDIMINIO PORTAL DEL CAMPO

FOLIO DE MATRICULA No.: 200-155429

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

EL(LOS) PROVEEDOR(ES), FABRICANTE(ES) y/o CONSTRUCTOR(ES):

| NOMBRE / DENOMINACIÓN | DIRECCIÓN | TELÉFONO | CIUDAD |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|
| CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA ✓ | BARRRIO BOCAGRANDE CRA 3 No. 6 A-100 | 6659229 | CARTAGENA |
| ADRIANA ESTRADA CASTAÑO ✓ | BARRRIO BOCAGRANDE CRA 3 No. 6 A-100 | 3176678840 | CARTAGENA |

DURACIÓN: CIENTO VEINTE (120) meses ✓

CANONES

FORMA DE PAGO VENCIDO
TIPO DE CANON VARIABLE ✓
PERIODO DE PAGO MENSUAL
PERIODO DE VARIACIÓN MENSUAL

CANON(ES) EXTRAORDINARIO(S):

VALOR: XXX (\$XXX) FECHA DE PAGO XXX

VALOR: XXX (\$XXX) FECHA DE PAGO XXX

VALOR: XXX (\$XXX) FECHA DE PAGO XXX

VALOR DE EL(LOS) BIEN(ES): QUINIENTOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$500.625.437,00)

VALOR DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: CINCUENTA MILLONES SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$ 50.062.544,00)

COSTO FINANCIERO: Los cánones variables del presente contrato incluyen un Costo Financiero equivalente al IBR nominal plazo tres (3) meses (en adelante "IBR") publicado por el Banco de la República adicionado en OCHO puntos nominales trimestre vencido (IBR + 8.0 T.V.), de acuerdo con el ítem denominado "Período de Variación" de las Condiciones Generales del presente contrato, el Costo Financiero se ajustara teniendo en cuenta la IBR vigente el día anterior a la fecha de inicio de cada periodo de variación, la cual corresponde a la publicada por el Banco de la Republica, adicionado en el mismo número de puntos porcentuales anteriormente indicados. El IBR es una tasa de interés de referencia de corto plazo denominada en pesos colombianos, que refleja el precio al que los bancos están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.

Contrato Leasing financiero Inmobiliario Parte I

TASA DE INTERES PARA ANTICIPOS: la tasa de Interés sobre los desembolsos que se realicen por concepto de anticipos será: (IBR + 10.0 T.V.). Para la tasa IBR será la que publique el Banco de la República el día anterior a la fecha de inicio de cada período de variación.

COSTO FINANCIERO EN TERMINOS DE TASA EFECTIVA: El costo financiero para el primer canon equivale a una tasa efectiva anual del 15,10 %.

SANCIÓN POR DESISTIMIENTO: XXX (\$XXX)

COMISIÓN: QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$ 599.825,00)

LA DESCRIPCIÓN DETALLADA Y/O ESPECIFICA DE EL(LOS) BIEN(ES). Se encuentra contenida en el(los) siguiente(s) documento(s):

| ESCRITURA PÚBLICA No. | OTORGANTE | FECHA |
|--------------------------|--|------------|
| 217 de la NOTARIA QUINTA | CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA ADRIANA ESTRADA CASTAÑO | 09/02/2017 |

EL LOCATARIO autoriza al BANCO a diligenciar los espacios en blanco del presente ítem según conste en tal(es) documento(s).

FECHA DE INICIACIÓN: DIA 17 MES 04 AÑO 2017

FECHA DE TERMINACIÓN: DIA 17 MES 04 AÑO 2027

FECHA DE PAGO PRIMER CANON: DIA 17 MES 05 AÑO 2017

FECHA DE PAGO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: DIA 17 MES 04 AÑO 2027

VALOR DEL PRIMER CANON VARIABLE:
 CINCO MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL CUENTRO CIENTO Y SEIS PESOS XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXX (\$ 5.902.185,00XXXXXXXXXXXX)

El costo financiero del primer canon corresponde al IBR vigente el día anterior a la "Fecha de Iniciación" prevista en las Condiciones Generales del presente contrato, adicionado en el número de puntos nominales señalados en el ítem denominado "Costo Financiero".

VALOR DEL CANON FIJO XXX (\$ XXX)

Los cánones fijos previstos en este contrato incluyen un costo financiero equivalente al XXX % Efectivo Anual

EL(LOS) LOCATARIO(S) autoriza(n) a EL BANCO diligenciar los espacios en blanco atrás referidos, conforme a las instrucciones previstas en el clausulado general del presente contrato.

ESPACIO EN BLANCO

PARTE II. CLAUSULADO GENERAL
CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO NÚMERO 180-114222

PRIMERA: OBJETO. EL BANCO entrega a título de leasing o arrendamiento financiero con opción de compra a EL LOCATARIO y este recibe de aquel como cuerpo cierto, el(los) bien(es) que se indica(n) en el ítem denominado "Bien(es) Objeto del Contrato" de las condiciones generales del presente contrato, bien(es) que EL BANCO adquiere de conformidad con la solicitud realizada por EL LOCATARIO, por lo que EL BANCO no asume responsabilidad alguna relacionada con: a.) La idoneidad o características del(los) bien(es), ni por sus calidades técnicas o de funcionamiento. EL BANCO no se hace responsable por los defectos físicos o vicios ocultos del(los) bien(es), que lo(s) afecte(n) total o parcialmente, habida consideración de que éste(os) fue(ron) adquirido(s) del(los) proveedor(es), fabricante(s) y/o constructor(es) debidamente seleccionado por EL LOCATARIO, dado que son el(los) proveedor(s), fabricante(s) y/o constructor(es) el(los) único(s) responsable(s) de la calidad, estado, condiciones y especificaciones del(los) bien(es). b.) La turbación legal que llegare a sufrir EL LOCATARIO en la tenencia del(los) bien(es), salvo que la misma provenga de un acto injustificado de EL BANCO. Se entiende por turbación legal en la tenencia del(los) bien(es), la que provenga de cualquier disposición, acto administrativo o providencia judicial expedida por autoridad competente, que prive a EL LOCATARIO del uso y goce del(los) bien(es). c.) Por los daños o perjuicios que con el(los) bien(es) o por razón de su tenencia, pudieran causarse a las personas o los bienes de terceros, por cuanto dicha responsabilidad recae exclusivamente en cabeza de EL LOCATARIO. Si en virtud de disposición legal, acto administrativo o providencia judicial emanados de autoridad competente, EL BANCO debiera en razón a su condición de propietario del(los) bien(es), indemnizar a terceros por concepto de daños o perjuicios causados con el(los) bien(es) o por razón de su tenencia, EL LOCATARIO se obliga para con EL BANCO a reembolsarle la totalidad de la suma pagada por dicho concepto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro de EL BANCO a EL LOCATARIO. La mora en el pago de la suma indicada, hará exigible la pena por incumplimiento establecida en el presente contrato a cargo de EL LOCATARIO. La negativa o renuencia de EL LOCATARIO al pago de la suma de dinero a que se hace referencia en este ítem será causal para la terminación del contrato y la exigencia a EL LOCATARIO de la pena por incumplimiento. En todo caso en el que EL BANCO sea demandado por terceros por concepto de responsabilidad civil por daños causados por el(los) bien(es), EL LOCATARIO se obliga a correr con los gastos de defensa de EL BANCO en los respectivos procesos así como hacerse parte dentro de los mismos y a asumir exclusivamente las consecuencias económicas de los resultados del juicio. d.) Por la entrega oportuna del(los) bien(es) y en el lugar requerido por EL LOCATARIO, toda vez que esta responsabilidad recae exclusivamente en el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s) por EL LOCATARIO, quien(es) será(n) el(los) único(s) responsable(s) por cualquier demora, retardo o incumplimiento de la entrega del(los) bien(es) objeto de este contrato. Desde este mismo momento EL LOCATARIO libera de cualquier responsabilidad a EL BANCO relacionada con los anteriores conceptos. EL LOCATARIO no podrá dar por terminado o desistirse de la operación de leasing aquí convenida por el incumplimiento o cumplimiento deficiente de las obligaciones asumidas por del(los) proveedor(es) fabricante(s) y/o constructor(es) tales como la obligación de entrega y/o de garantías del(los) bien(es). e.) El conocimiento, idoneidad, transparencia y profesionalismo del(los) proveedor(es) fabricante(s) y/o constructor(es) elegido por EL LOCATARIO, quien declara conocer que las actividades realizadas por el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) así como sus recursos no provienen de actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o de cualquier norma que lo modifique o adicione, en consecuencia EL LOCATARIO será responsable de la vinculación que para el desarrollo del objeto del presente contrato EL BANCO realice con el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s).

SEGUNDA: ENTREGA. La entrega del(los) bien(es) objeto del presente contrato será realizada por EL BANCO directamente o a través de tercero(s) designado(s) por EL BANCO para la entrega, entre estos el(los) del(los) proveedor(es) fabricante(s) y/o

constructor(es) (es), del(los) bien(es), siempre y cuando dicho(s) bien(es) sea(n) suministrado(s) oportunamente por el(los) proveedor(s), fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s). La suscripción de EL LOCATARIO del Acta de Entrega y/o de cualquier otro documento que acredite la entrega, será prueba suficiente del recibo a satisfacción del(los) bien(es). **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que la entrega del(los) bien(es) sea realizada por el(los) proveedor(es), fabricante(s) y/o constructor(es), EL LOCATARIO se obliga a informarle a EL BANCO dicho recibo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de entrega. Si EL LOCATARIO dentro del plazo aquí previsto no manifiesta inconformidad alguna, se entenderá que ha recibido el(los) bien(es) objeto del presente contrato a entera satisfacción. Si dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes previstos en el presente párrafo se presentare un siniestro estando pendiente la obligación de EL LOCATARIO de informar el recibo del(los) bien(es) entregado(s), el pago por tal siniestro estará a cargo de EL LOCATARIO de manera que EL BANCO tendrá derecho al pago de las indemnizaciones que le correspondieran directamente sufragadas por parte de EL LOCATARIO. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, el pago del(los) cánones que realice EL LOCATARIO en cumplimiento del presente contrato, será prueba suficiente del recibo a satisfacción del(los) bien(es) aun cuando EL LOCATARIO no haya informado o acreditado el recibo del(los) bien(es). **PARÁGRAFO TERCERO:** El recibo del(los) bien(es) faculta a EL BANCO para diligenciar la "fecha de iniciación" prevista en las Condiciones Generales del presente contrato y por tanto la causación de los cánones. **PARÁGRAFO CUARTO:** EL LOCATARIO se obliga a recibir la(s) entrega(s) parcial(es) que se realice(n) del(los) bien(es), sin que dichas entregas sean consideradas como incumplimiento de EL BANCO, evento en el cual EL BANCO liquidará este contrato en forma proporcional al valor del(los) bien(es) entregado(s) dando inicio a la correspondiente causación de cánones. EL LOCATARIO tendrá a su cargo cualquier suma que se causare por concepto de bodega, transporte, instalación, entre otros sin limitación, del(los) bien(es) objeto del presente contrato.

TERCERA: ELECCIÓN DEL(LOS) BIEN(ES). EL LOCATARIO manifiesta: 1. Que ha escogido tanto el(los) bien(es) que desea tomar por leasing para su propio uso, como el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) que lo suministra(n), declarando que conoce y acepta el estado físico, jurídico, tributario, fiscal y económicos del(los) mismo(s) incluyendo en dicho conocimiento los servicios públicos, de administración, vigilancia y/o propiedad horizontal, con lo que cuenta el(los) bien(es) así como el estado de cuenta de los mismos. Igualmente EL LOCATARIO declara conocer y aceptar la(s) reglamentación(es) a la que está(n) sometido(s) el(los) bien(es) en materia de urbanismo, medio ambiente, ordenamiento territorial, destinación, uso de suelos, entre otros, sin limitación. 2. Que el(los) bien(es) objeto de este contrato es (son) de su entera satisfacción y es (son) el(los) que solicitó en leasing. Teniendo en cuenta lo anterior EL LOCATARIO exonera a EL BANCO de toda responsabilidad por la idoneidad del(los) bien(es), condiciones de uso, destinación, funcionamiento, calidades físicas, defectos de construcción y/o estructurales, vicios ocultos, pasivos ambientales, así como lo relacionado con la licencias de construcción y las obligaciones derivadas de las mismas sin exclusión alguna. Por lo anterior, cualquier reclamo basado en las causas anteriores, deberá ser presentado directamente por EL LOCATARIO a el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) como quiera que EL LOCATARIO asume como propias las consecuencias jurídica y económica derivadas de dichas condiciones, exonerando de toda responsabilidad a EL BANCO. **PARÁGRAFO:** EL LOCATARIO conoce y acepta que EL BANCO al momento de la suscripción del presente contrato desconoce la situación física, jurídica, fiscal y tributaria del(los) bien(es), puesto que se encuentra pendiente la realización del correspondiente estudio de títulos y/o de tradición del(los) bien(es). No obstante lo anterior, EL LOCATARIO reitera a EL BANCO su voluntad de celebrar el negocio de leasing contenido en el presente documento sobre el(los) bien(es) objeto del mismo, aclarando que si como resultado del estudio de títulos y/o tradición así como de cualquier circunstancia previa a la adquisición del(los) bien(es) por parte de EL BANCO, surge algún impedimento o circunstancia que impida la adquisición del(los) bien(es) por parte de EL BANCO, a juicio de éste, el presente contrato se resolverá y serán de cargo de EL

LOCATARIO los gastos, costos y en general toda suma de dinero que EL BANCO hubiere asumido con ocasión al presente leasing, al estudio de títulos del(los) bien(es), entre otros, sin limitación, sumas que EL LOCATARIO asume como propias y se obliga a reintegrarle a EL BANCO, renunciando a realizar cualquier reclamación con ocasión a las mismas. Para las sumas previstas en el presente párrafo se aplicará lo dispuesto en la cláusula de anticipos del presente contrato.

CUARTA: TERMINO VIGENCIA Y PLAZO. La vigencia del presente contrato está comprendida dentro de la fecha de suscripción del mismo y la fecha en la cual EL LOCATARIO cancele y cumpla todas las obligaciones a su cargo y se encuentre a paz y salvo por todo concepto con el BANCO. La duración de este contrato será la que aparece consignada en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Duración". Su fecha de iniciación es la que aparece señalada en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Fecha de Iniciación". Su fecha de terminación es la que aparece señalada en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Fecha de Terminación". EL LOCATARIO autoriza a EL BANCO para diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la fecha de iniciación y terminación del presente contrato, fecha de pago del primer canon, fecha de ejercicio de la opción de adquisición del presente contrato, conforme a las siguientes instrucciones: a) La fecha de iniciación corresponderá a la fecha de entrega del bien descrito en el ítem de las condiciones generales del presente contrato, denominado "Bien(es) Objeto del contrato" b.) La fecha de pago del primer canon corresponderá a la fecha en que se cumpla el primer periodo de pago, conforme a lo establecido en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Periodo de Pago", contado desde la fecha de entrega del bien indicada en el literal anterior c.) La fecha de terminación y fecha de pago de la opción de adquisición corresponderán a la fecha en que se cumpla la duración prevista para el leasing conforme a lo establecido en el ítem de las condiciones generales del contrato denominado "Duración", contado desde la fecha de entrega del(los) bien(es) objeto del leasing. Fechas que EL LOCATARIO se obliga a cumplir y que acepta desde este mismo momento. El no aviso por parte de EL BANCO de la fecha de iniciación no exime a EL LOCATARIO de la cancelación oportuna de los cánones de arrendamiento a los que se refiere este contrato. El término del contrato podrá ser variado con el consentimiento expreso de las partes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL LOCATARIO podrá dar cumplimiento total a este contrato en forma anticipada. Para ejercer dicha facultad, EL LOCATARIO informará por escrito a EL BANCO, quien establecerá el valor total del contrato, liquidando a valor presente los cánones pendientes de pago y la opción de adquisición, utilizando para ello la tasa correspondiente a la facturación del último canon. Estos valores serán calculados a la fecha del pago anticipado. No obstante junto con la liquidación anotada, EL LOCATARIO se obliga a cancelar a EL BANCO el valor consignado en el presente contrato como sanción por pago anticipado, a manera de indemnización por la terminación anticipada, siempre y cuando la misma sea exigible bajo los parámetros establecidos en la ley 1555 de 2012 y/o en las normas que la modifiquen y/o sustituyan.

QUINTA: CANON. EL LOCATARIO se obliga a pagarle a EL BANCO cánones en la periodicidad establecida en las condiciones generales de presente contrato, los cuales se liquidarán conforme a lo previsto a continuación:

1. Para el cálculo del canon 1 hasta el 10 (inclusive), que deberá cancelar EL LOCATARIO, será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$R = VP * i$$

Dónde:

R = Canon.

VP = Es la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

i = Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero indicado en el ítem denominado "Costo Financiero"

mencionado en el ítem denominado "Valor del Primer Canon" de las condiciones generales del presente contrato.

2. Para el cálculo del canon 11 será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula

$$R = \left[\frac{VP * i}{(1 - (1 + i)^{-n})} \right] - \left[\frac{F * i}{((1 + i)^n - 1)} \right]$$

Dónde:

R = Canon

VP = Es la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

F = Corresponde al 96% del valor obtenido de la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

i = Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero indicado en el ítem denominado "Costo Financiero" de las condiciones generales del presente contrato.

n = Número de periodos faltantes para llegar al mes veinticuatro.

3. Para el cálculo del canon 12 hasta el 24 (inclusive) será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula

$$\left[C * \left(\frac{1 - (1 + d)^{-n}}{d} \right) + \frac{F}{(1 + d)^n} - F \right] * \left[\frac{dl}{1 - (1 + dl)^{-n}} \right] + F * dl$$

Dónde:

C = Valor del canon vigente.

d = Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero del canon vigente.

dl = Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero del respectivo periodo de variación de acuerdo a lo indicado en el ítem denominado "Costo Financiero".

F = Corresponde al 96% del valor obtenido de la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

n = Número de periodos faltantes para llegar al mes veinticuatro.

4. Para el cálculo del canon 25 será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula

$$R = \left[\frac{VP * i}{(1 - (1 + i)^{-n})} \right] - \left[\frac{F * i}{((1 + i)^n - 1)} \right]$$

Dónde:

R = Canon

VP = Corresponde al 96% de la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

F = Corresponde al 87% del valor obtenido de la suma total de

12

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

l= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero indicado en el ítem denominado "Costo Financiero" de las condiciones generales del presente contrato.

n= Número de periodos faltantes para llegar al mes treinta y seis.

5. Para el cálculo del canon 26 hasta el 36 (inclusive) será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula

C * [(1 - (1+d)^-n) / d] + F / (1+d)^n - F * [dl / (1 - (1+d)^-n)] + F * dl

Dónde:

C=Valor del canon vigente.

d= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero del canon vigente.

d1= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero del respectivo periodo de variación de acuerdo a lo indicado en el ítem denominado "Costo Financiero".

F= Corresponde al 75% del valor obtenido de la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

n= Número de periodos faltantes para llegar al mes treinta y seis.

6. Para el cálculo del canon 37 será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula

R = [VP * i / (1 - (1+i)^-n)] - [F * i / ((1+i)^n - 1)]

Dónde:

R = Canon

VP= Corresponde al 87% de la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

F= Corresponde al 75% del valor obtenido de la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

l= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero indicado en el ítem denominado "Costo Financiero" de las condiciones generales del presente contrato.

n= Número de periodos faltantes para llegar al mes cuarenta y ocho.

7. Para el cálculo del canon 38 hasta el 48 (inclusive) será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula

C * [(1 - (1+d)^-n) / d] + F / (1+d)^n - F * [dl / (1 - (1+d)^-n)] + F * dl

Dónde:

C=Valor del canon vigente.

d= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero del canon vigente.

d1= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero del respectivo periodo de variación de acuerdo a lo indicado en el ítem denominado "Costo Financiero".

F= Corresponde al 75% del valor obtenido de la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

n= Número de periodos faltantes para llegar al mes cuarenta y ocho.

8. Para el cálculo del canon 49 será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula:

R = [VP * i / (1 - (1+i)^-n)] - [OC * i / ((1+i)^n - 1)]

Dónde:

R = Canon

VP= Corresponde al 75% de la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato.

OC= Es la suma de dinero prevista en el ítem denominado "Valor de la Opción" de las condiciones generales del presente contrato.

l= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero indicado en el ítem denominado "Costo Financiero" de las condiciones generales del presente contrato.

n= Número de periodos faltantes para llegar al mes ciento veinte.

9. Para el cálculo del canon 50 hasta el 120 (inclusive) será el producto de aplicar los índices variables, de conformidad con la siguiente fórmula

C * [(1 - (1+d)^-n) / d] + F / (1+d)^n - F * [dl / (1 - (1+d)^-n)] + F * dl

Dónde:

C=Valor del canon vigente.

d= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero del canon vigente.

d1= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Periodo de Pago", "Forma de Pago" y "Periodo de variación", equivalente al costo financiero del respectivo periodo de variación de acuerdo a lo indicado en el ítem denominado "Costo Financiero".

F= Es la suma de dinero prevista en el ítem denominado "Valor

de la Opción* de las condiciones generales del presente contrato.
n= Número de periodos fallantes para llegar al mes ciento veinte.

EL LOCATARIO deberá efectuar el pago de los cánones en los días establecidos para su cancelación, contados a partir de la fecha de pago del primer canon. En caso de canon variable, el **BANCO** informará el valor del canon a través del envío del recordatorio y/o extracto informativo a la dirección registrada por **EL LOCATARIO**, sin perjuicio de las consultas que **EL LOCATARIO** adelante a través de los medios personales, telefónicos y/o electrónicos habilitados por **EL BANCO** para tal fin. La no remisión del extracto informativo y/o recordatorio de pago no será causal para no efectuar el pago. El canon del contrato no sufrirá modificación en caso de deterioro gradual del(los) bien(es), pues tal deterioro, de producirse, no altera las obligaciones de **EL LOCATARIO** frente a **EL BANCO**. De igual manera, la obligación de pagar los cánones a cargo de **EL LOCATARIO** no terminará por el hecho de cesar temporal o definitivamente, por cualquier causa, el funcionamiento o disfrute del(los) bien(es) objeto del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL LOCATARIO** deberá efectuar el pago de todos y cada uno de los cánones, en los días estipulados para su cancelación. Si este no fuere día hábil, el pago deberá producirse el día hábil inmediatamente siguiente. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El no pago oportuno de un canon causará a cargo de **EL LOCATARIO** una multa diaria por mora, liquidada sobre el valor adeudado por canon o cánones, de acuerdo con la tasa de interés moratoria máxima permitida por la ley. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la facultad del **BANCO** de dar por terminado el contrato y de exigir el pago de la pena por incumplimiento estipulada en este contrato. La tolerancia del **BANCO** para recibir cánones pagados con atraso, no implicará prorroga ni novación de las obligaciones aquí estipuladas. **PARÁGRAFO TERCERO:** **EL LOCATARIO** autoriza para que todo pago que **EL LOCATARIO** haga al **BANCO**, tenga el siguiente orden de imputación: 1. A lo adeudado por **EL LOCATARIO** por concepto de gastos, deudores, transporte, evaluos, o gastos por capturas o de orden judicial, timbres, impuestos, multas o sanciones, derechos notariales y de registro, seguros a su cargo, derivados del presente contrato o cualquier acto, obligación, contrato u operación de crédito suscrita por **EL LOCATARIO** a favor del **BANCO**. 2. A los intereses de mora y sanciones causados en el presente contrato y/o cualquier otro contrato y/o título de deuda y/o otro(s) documento(s), derivados de cualquier acto, contrato u operación de crédito suscrita por **EL LOCATARIO** a favor del **BANCO**. 3. A los cánones y/o cuotas ya vencidas de cualquier operación de leasing o arrendamiento sin opción de compra u operación de crédito a cargo de **EL LOCATARIO** y a favor del **BANCO**. 4. A las opciones de adquisición vencidas respecto de cualquier contrato de leasing financiero suscrito con **EL BANCO** a criterio de éste. En el evento de encontrarse vencidas varias obligaciones a la fecha del pago, cualquier pago efectuado se aplicará en primer término a las obligaciones vencidas de más reciente celebración y con preferencia a discreción de **EL BANCO** a las operaciones de crédito suscrita por **EL LOCATARIO** a favor del **BANCO**. **PARÁGRAFO CUARTO:** Todo abono extraordinario que realice **EL LOCATARIO** será abonado al saldo del contrato previa cancelación de cualquier concepto adeudado por **EL LOCATARIO** y a favor del **BANCO**. **PARÁGRAFO QUINTO:** **EL LOCATARIO** acepta su obligación de cancelar los saldos de obligaciones a su cargo cuando **EL BANCO** se los presente, no obstante que de manera previa por error se le haya expedido un paz y salvo o un estado de cuenta distinto.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL BANCO. **EL BANCO** en la medida que **EL LOCATARIO** haya cumplido y esté cumpliendo este contrato, se obliga a 1.- Permitir el uso y goce del(los) bien(es) objeto del presente contrato, durante el plazo previsto, siempre que **EL LOCATARIO** este cumpliendo debidamente sus obligaciones. 2.- Librar a **EL LOCATARIO** de toda perturbación ilegítima en el goce del(los) bien(es) dado(s) en **LEASING**, siempre que aquella fuese imputable directamente a **EL BANCO**. 3.- Tratándose de indemnizaciones recibidas por **EL BANCO** para efectuar reparaciones parciales, **EL BANCO** podrá entregarlas a **EL LOCATARIO** si las obligaciones a cargo de **EL LOCATARIO** se encuentran puntualmente atendidas. Las reparaciones serán efectuadas bajo la instrucción y dirección de **EL BANCO**. 4.- Conceder a **EL LOCATARIO**, la tenencia del(los) bien(es) objeto de este contrato, a título de leasing, y por tanto, permitir el uso y goce del(los) bien(es) objeto del presente contrato, siempre que **EL LOCATARIO** esté cumpliendo debidamente sus obligaciones. 5.- Al vencimiento del término, hacerle transferencia a **EL LOCATARIO**

del derecho de dominio y posesión sobre el(los) bien(es) materia de este contrato en los términos previstos en la cláusula denominada Opción de Adquisición, en el evento de que éste decida hacer uso de la referida opción de adquisición. Lo anterior implica necesariamente, el cumplimiento del contrato y de **EL LOCATARIO**. 6.- Ceder, sin responsabilidad alguna de su parte, a favor de **EL LOCATARIO** todos los derechos y acciones que le correspondan como compradora del(los) bien(es) acá descrito(s) derivados del contrato de compraventa. La cesión aquí prevista se entiende perfeccionada con la suscripción del presente contrato y en consecuencia, **EL LOCATARIO** queda expresamente facultado para ejercer directamente ante el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es), toda acción o reclamación que pudiera derivarse de la evicción y los vicios redhibitorios del(los) bien(es) objeto del contrato.

SÉPTIMA: DERECHOS DEL BANCO. **EL BANCO** tendrá derecho en cualquier momento y cuantas veces lo desee, a realizar visitas de inspección del(los) bien(es) objeto del contrato y/o recomendar por escrito medidas para prevenir su deterioro. La desatención de tales recomendaciones, dará derecho a **EL BANCO** para terminar unilateralmente este contrato haciéndose exigible la pena que estipula este contrato.

OCTAVA: OBLIGACIONES DEL LOCATARIO. **EL LOCATARIO** en su condición de legítimo tenedor del(los) bien(es) objeto del presente leasing además de las obligaciones relacionadas en el presente contrato se obliga a: 1.- Recibir el(los) bien(es) en la oportunidad exigida por **EL BANCO** y tomar a su cargo los derechos, gastos y costos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de adquisición del(los) bien(es), así como los impuestos, gastos y costos que se causen por la tradición, registro y anotación de la referida adquisición en el(los) correspondiente(s) folio(s) de matrícula conforme a las disposiciones legales vigentes que rigen la materia. 2.- **EL LOCATARIO** se obliga a entregar a **EL BANCO** en un término máximo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha del suscripción de la escritura pública de adquisición del(los) bien(es) los siguientes documentos: a.) La primera copia de la escritura pública de adquisición del(los) bien(es) en favor de **EL BANCO**, b.) El(los) certificado(s) de tradición y libertad del(los) bien(es) en el(los) que conste que la propiedad del(los) mismo(s) está a nombre de **BANCO DE OCCIDENTE**, c.) Los correspondientes recibos que acrediten el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones y contribuciones que afecten el(los) bien(es). 3.- Prestar la atención necesaria para la conservación y el mantenimiento que requiera el(los) bien(es) mientras se encuentren bajo su responsabilidad. 4.- Proteger el(los) bien(es) de todo daño que pueda sufrir durante el tiempo que se encuentre en su poder y bajo su responsabilidad. **EL LOCATARIO** responderá en todos los casos por la pérdida o deterioro del(los) bien(es). 5.- Acatar y dar debido cumplimiento a las recomendaciones de **EL BANCO** y/o el asegurador para evitar el deterioro del(los) bien(es), evitar las pérdidas o disminuir la probabilidad de su ocurrencia. 6.- Pagar a **EL BANCO** el valor de las primas que ésta hubiere cancelado por causa de los contratos de seguros necesarios para amparar todos los riesgos previstos en este contrato, así como contratar, pagar, emitir y mantener siempre vigente durante la vigencia de la presente operación de leasing, las pólizas de seguros y/o las renovaciones necesarias para amparar todos los riesgos previstos en este contrato. 7.- Adelantar el mantenimiento y las reparaciones del(los) bien(es). 8.- Dar aviso por escrito a la menor brevedad a **EL BANCO** sobre la ocurrencia de daños en el(los) bien(es) a fin de permitirle, si lo desea, supervisar la reparación. 9.- Dar aviso a **EL BANCO** por escrito, de inmediato, sobre cualquier proceso judicial o administrativo en que sea vea(n) involucrado(s) el(los) bien(es) objeto del contrato. 10.- Asumir el pago de todos los gastos de funcionamiento, conservación, responsabilidad por daños o pérdidas, mantenimiento, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones, pago de servicios públicos, pagos de administración, vigilancia y/o gastos de propiedad horizontal y demás cargos que afecten en el presente o en el futuro el(los) bien(es) objeto del presente contrato. 11.- Asumir el pago o reembolso de todos aquellos gastos que hubiere tenido que desembolsar **EL BANCO** para proceder al secuestro del(los) bien(es) objeto del presente contrato. 12.- Emplear el(los) bien(es) únicamente para las labores, usos, destinación y funcionamiento para las cuales se encuentra(n) habilitado(s) y/o autorizado(s) conforme a la(s) reglamentación(es) a la que está(n) sometido(s) el(los) bien(es) en materia de urbanismo, medio ambiente, ordenamiento territorial, destinación, uso de suelos, entre otros. 13.-

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

Asumir la total responsabilidad por los daños que se causen a terceros con o por causa del(los) bien(es) como quiera que tiene su dirección, manejo y control. 14.- Dar aviso oportuno por escrito a EL BANCO, a la menor brevedad, sobre la ocurrencia de cualquier problema que pueda poner en riesgo el pago oportuno de las obligaciones previstas en el presente contrato. 15.- Dar cumplimiento oportuno y en debida forma, de las obligaciones en materia de propiedad horizontal y disposiciones tributarias y/o fiscales respecto o con ocasión del(los) bien(es) dado en leasing, conforme a lo dispuesto en el presente contrato y a las disposiciones legales vigentes que rigen la materia. 16.- Cancelar oportunamente todos los costos, gastos e impuestos que demande la legalización, desarrollo, cumplimiento o cobro de este contrato. 17.- Reembolsarle a EL BANCO todas las sumas de dinero incluídos los gastos, costos y honorarios, que EL BANCO hubiere pagado como consecuencia de cualquier trámite procesal en el que haya sido condenado judicial o administrativamente o si decidió extrajudicialmente pagar suma alguna de dinero. EL LOCATARIO deberá realizar el referido reembolso, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación de la correspondiente cuenta de cobro de EL BANCO a cargo de EL LOCATARIO. 18.- Entregar en forma periódica y por lo menos anualmente la totalidad de los soportes documentales que la ley y las Entidades Estatales exijan, y como mínimo remitir debidamente actualizada la totalidad de la información financiera y comercial presentada al momento de solicitud del presente contrato, en forma veraz y verificable. 19.- Adoptar todas las medidas que sean precisas, necesarias o convenientes para contribuir al reconocimiento de la propiedad de EL BANCO del(los) bien(es). 20.- Enviar a EL BANCO durante los dos (2) primeros meses de cada año de vigencia del contrato, copia auténtica del recibo en que conste el pago de los impuestos, contribuciones, tasas y demás cargos que afecten el(los) bien(es). 21.- Acordar con el (los) proveedor(es), constructor(es) y/o fabricante(s) las garantías de calidad del(los) bien(es) así como su plazo y demás condiciones. EL LOCATARIO será el único responsable de gestionar la debida reclamación con el (los) proveedor(es), constructor(es) y/o fabricante(s) de tales garantías así como adelantar por su cuenta y cargo cualquier trámite o gestión para hacer efectiva tales garantías. 22.- Conservar el(los) bien(es) y restituirlo(s) en las mismas condiciones, salvo el deterioro natural por su goce y uso legítimo en los términos y condiciones establecidas en este contrato. 23.- Ejercitar todos los recursos y oponerse a que el(los) bien(es) dado(s) en LEASING sea(n) afectado(s) por gravamen(es), embargo(s), secuestro(s), decomiso(s), retención(es), o cualquier otro evento relacionado directa o indirectamente con EL LOCATARIO. 24.- Dar aviso inmediato a EL BANCO de toda acción intentada por cualquier persona contra el(los) bien(es) dado(s) en leasing o de cualquier hecho que pudiese afectar la propiedad de los mismos. En consecuencia, EL LOCATARIO será responsable de todos los perjuicios que puedan derivarse por tales circunstancias para EL BANCO. Durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato. 25.- Responder por cualquier deterioro que sufra el(los) bien(es) como consecuencia de descuido o falta de mantenimiento y asumir los riesgos de deterioro o pérdida del(los) bien(es) que no le sean imputables a EL BANCO. En consecuencia, en cualquier hipótesis de demérito total o parcial del(los) bienes, EL LOCATARIO deberá cumplir con sus obligaciones hasta el vencimiento del plazo del contrato, sin perjuicio que, si el(los) bien(es) se encontrare(n) asegurado(s). En ningún caso de deterioro podrá haber lugar a reducción alguna del canon de LEASING, ni a devoluciones o descuentos de ninguna naturaleza. 26.- Ser el único responsable de los daños y de toda clase de perjuicios que se causen a terceros por o con el(los) bien(es) entregado(s) en leasing, de manera que para todos los asuntos relacionados con la responsabilidad civil que frente a terceros puedan originarse en razón a la existencia, uso, goce, explotación o funcionamiento del(los) bien(es) objeto del presente contrato. La guarda y custodia material y jurídica del(los) bien(es), está radicada exclusivamente en cabeza de EL LOCATARIO. 27.- Pagar, tramitar y mantener vigente sin limitación alguna, todos los permisos, licencias, certificados, impuestos, gravámenes, contribuciones, cuotas, seguros, infracciones, multas, entre otros, requeridos y/o exigidos por las autoridades competentes, por el uso u operación del(los) bien(es) objeto del presente contrato. En los eventos en los que sea necesaria la suscripción de documentos por parte de EL BANCO, EL LOCATARIO se obliga a solicitar los mismos de manera oportuna y previa a la realización del trámite o asunto respectivo. 28.- Asumir y cumplir las obligaciones ambientales y la responsabilidad plena y exclusiva derivada del(los) bien(es), su tenencia, uso, goce y explotación, así como de la

destinación que con dicho bien(es) se cumpla. EL LOCATARIO se obliga a preservar el medio ambiente, los recursos naturales y cumplir con las disposiciones legales en materia ambiental, así como acatar las disposiciones que las autoridades competentes le impongan en asuntos de orden ambiental. EL LOCATARIO se obliga a responder y asumir las consecuencias jurídicas y económicas derivada de todo pasivo ambiental que se genere en razón a la existencia, uso, goce, explotación o funcionamiento del(los) bien(es) objeto del presente contrato, obligándose a mantener indemne y/o salir en defensa de EL BANCO y responder ante las autoridades o terceros, por cualquier incidente que por los referidos aspectos se vea involucrado EL BANCO y/o el(los) bien(es) objeto del presente contrato. 29.- Asumir el pago de todos los gastos, costos, multas, honorarios, impuestos y sanciones a cargo de EL BANCO como consecuencia de cualquier trámite y/o proceso de cualquier orden administrativo y/o judicial con ocasión al régimen tributario vigente o futuro en materia del impuesto de delineación urbana y/o plusvalía del(los) bien(es) objeto del presente contrato. 30.- Aportar a EL BANCO cualquier documento necesario para realizar los trámites correspondientes para la efectiva declaración y pago de impuestos incluído el de delineación. Adicionalmente, EL LOCATARIO se obliga a realizar la entrega a EL BANCO del original de la declaración del(los) impuesto(s). **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL BANCO podrá cargar al presente contrato incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por concepto de impuestos, multas, sanciones, pagos de administración, vigilancia, propiedad horizontal, servicios públicos, requerimientos administrativos y demás sumas gastos y costos anotados en la presente cláusula, cuando para ello sea requerida por autoridades administrativas y/o judiciales, empresas de servicios públicos y/o propiedades horizontales y/o personas prestadoras de servicios de administración y/o vigilancia, sin que sea necesario para efectuar dichos pagos, contar con decisión en firme en contra de EL BANCO. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL LOCATARIO se abstendrá y en consecuencia le queda prohibido: 1.- Subarrendar el(los) bien(es) o permitir que un tercero a cualquier título pueda disponer, manejar o explotar el(los) bien(es) sin la previa autorización de EL BANCO. 2.- Modificar las características del (los) bien(es) su uso y/o destinación.

NOVENA: DERECHOS DEL LOCATARIO.- 1. Ceder su posición contractual en el presente contrato y/o el(los) derechos que en virtud al mismo tenga o llegare a tener, previa aceptación por escrito de EL BANCO. 2. Recibir una vez iniciado el plazo del presente contrato, la subrogación y/o cesión de los derechos que pudiera tener EL BANCO frente a el(los) constructor(es) fabricante(s) o proveedor(es) del(los) bien(es), de manera que EL LOCATARIO podrá presentar directamente a dicho(s) constructor(es) fabricante(s) o proveedor(es) cualquier reclamación relacionada con el(los) mismo(s). EL LOCATARIO será responsable de las reclamaciones realizadas en virtud de lo aquí previsto y notificará por escrito a EL BANCO el resultado de las mismas. La subrogación y/o cesión de los derechos aquí prevista en favor de EL LOCATARIO se entenderá perfeccionada con la suscripción del presente contrato.

DÉCIMA: SEGUROS.- EL LOCATARIO se obliga a tomar y pagar oportunamente, con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y previamente aceptada por EL BANCO los seguros que se indican a continuación, en los cuales el beneficiario será EL BANCO y el asegurado EL BANCO y EL LOCATARIO: a) Los seguros que amparen el(los) bien(es) contra todos los riesgos de pérdida y/o daños imputables a actos del hombre o de la naturaleza y a los riesgos de responsabilidad civil; b) Los seguros que amparen el (los) bien(es) contra los riesgos específicos que considere EL BANCO convenientes o necesarios de acuerdo con la naturaleza y propósito del(los) mismo(s); EL LOCATARIO ha optado por tomar los seguros correspondientes con la Compañía de Seguros señalada en las condiciones generales del presente contrato. Adicionalmente, se obliga, en esta materia a: 1.- Presentar anualmente a EL BANCO una certificación sobre vigencia del seguro y paz y salvo por concepto del pago de primas del mismo. 2.- Avisar a EL BANCO la ocurrencia de cualquier siniestro, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su realización. 3.- Asumir el(los) deducible(s) de manera exclusiva, en el momento que así lo requiera la Compañía de Seguros, conforme este previsto en la(s) póliza(s) respectivas. Para este propósito EL LOCATARIO autoriza compensar tal suma con cualquier concepto a su favor. 4. Avisar a la Compañía de Seguros y a EL BANCO cualquier cambio que se presente en las condiciones de asegurabilidad, así como el apareamiento,

modificación o desaparecimiento de los riesgos cubiertos o de nuevos riesgos de tal modo que el(los) bien(es) estén protegidos de la manera más conveniente. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se entenderán a cargo de EL LOCATARIO las obligaciones y garantías que por el seguro se impongan al asegurado cuando sea EL LOCATARIO quien esté en posibilidad de cumplirlas. Los efectos de la reticencia o inexactitud sobre los hechos o circunstancia que pudieran afectar la cobertura a favor de EL BANCO o cualquier otro evento que tenga éste mismo efecto y que fueren ocasionados o imputables a EL LOCATARIO serán indemnizados por éste conjuntamente con el valor de la desmejora que llegare a causar. EL LOCATARIO deberá pagar sobre tal suma los intereses de mora que se liquidarán desde la fecha que el asegurador alegare tales hechos como motivos de excusa, o de reducción. Si no obstante presentarse reticencia o inexactitud, EL BANCO cubiere la indemnización total. EL LOCATARIO deberá la suma que EL BANCO hubiere tenido que sufragar para obtener el recaudo, incrementada ésta en los valores resultantes de aplicar a cada uno la tasa de interés moratoria máxima permitida por la ley. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el caso que la compañía de Seguros no estuviere en obligación de cubrir el siniestro, cualquiera sea la causa, EL BANCO tendrá derecho al pago de las indemnizaciones que le correspondieren directamente sufragadas por parte de EL LOCATARIO. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de pérdidas totales el valor reconocido por la aseguradora será de propiedad de EL BANCO. **PARÁGRAFO CUARTO:** La obligación de pago de los cánones y sus intereses de mora, de haberlos, se mantendrá vigente durante el tiempo que transcurra entre la ocurrencia del siniestro y el pago íntegro de la indemnización a EL BANCO por parte de la Compañía de Seguros o EL LOCATARIO, en el evento previsto en la cláusula anterior. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL LOCATARIO se obliga a contratar los seguros alrás mencionados desde la fecha de suscripción de este contrato, aun cuando el(los) bien(es) no haya (n) sido entregado (s) por el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) EL LOCATARIO deberá pagar cumplidamente las primas que requiera la vigencia de los seguros y deberá acreditar ante EL BANCO el pago oportuno de éstas. El término para acreditar la contratación de los seguros vence el mismo día de suscripción de este contrato, en la contratación inicial de los seguros y durante las renovaciones vence el último día del período inmediatamente anterior al que cubra la póliza respectiva. Así si EL LOCATARIO no acredita en los plazos señalados la contratación de los seguros o el pago de las primas, EL BANCO presumirá que no se cumplió con estas obligaciones y se encontrará facultada para pagar el valor de la prima con el objeto de evitar la cancelación o para tomar un seguro por cuenta y a cargo de EL LOCATARIO, entendiéndose que la ejecución de estos actos es una facultad y no una obligación de EL BANCO, en tales eventos EL LOCATARIO conoce y acepta que la contratación del(los) seguro(s) y/o el pago de la(s) prima(s) que por cuenta cargo de EL LOCATARIO realice EL BANCO, tendrá cobertura hasta la fecha de terminación prevista en las Condiciones Generales del presente contrato, siendo obligación de EL LOCATARIO la contratación y y/o el pago de la(s) prima(s) hasta la vigencia del presente contrato. En los eventos en que EL BANCO asuma la contratación del(los) seguro(s) y/o el pago de la(s) prima(s), las sumas pagadas por éste serán inmediatamente reembolsadas por EL LOCATARIO. La mora en el reembolso generará para EL LOCATARIO el pago de una suma equivalente a la tasa máxima que para éste tipo de intereses autoricen las disposiciones legales. EL LOCATARIO autoriza a EL BANCO para que si éste lo desea así cargue el valor del(los) seguro(s) al del presente contrato a fin de cancelar por cuales simultáneamente con los cánones. El retardo por parte de EL LOCATARIO en el pago del valor de los seguros contratados, sus extensiones, anexos, renovaciones, modificaciones y demás gastos originados en la cobertura de los riesgos, ya sea que estos sean cobrados por EL BANCO en su totalidad o dentro del valor de los cánones hará que los valores insolutos causen intereses de mora a cargo de EL LOCATARIO, liquidados a la tasa máxima moratoria permitida por la ley. Estas sumas y sus intereses de mora podrán cobrarse ejecutivamente con copia de este contrato o de la contragarantía respectiva. No obstante lo previsto en la presente cláusula, queda entendido que la omisión o incumplimiento por parte de EL LOCATARIO de su obligación de acreditar a EL BANCO la celebración de los contratos de seguro y el pago completo y oportuno de las primas necesarias para la vigencia y efectividad de los seguros dentro de los plazos fijados, dará derecho a EL BANCO de presumir que EL LOCATARIO ha incumplido sus obligaciones en este sentido, y por tanto ante esta circunstancia EL BANCO tendrá derecho a dar por terminado este contrato en los

términos establecidos en la cláusula décima primera de este contrato y demás cláusulas concordantes. **PARÁGRAFO SEXTO:** En todos los casos de ocurrencia de un siniestro, EL LOCATARIO deberá proceder de acuerdo con el clausulado de la póliza de seguros. En caso de que EL LOCATARIO haya incumplido con su obligación de contratar los seguros indicados en la presente cláusula y/o de pagar el valor de las primas, éste deberá indagar ante EL BANCO si éste tomo los seguros o pago las primas y en este evento deberá solicitar la copia de la(s) respectiva(s) póliza(s), con el fin de informarse debidamente de las condiciones de la(s) misma(s). **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Toda póliza deberá prever una cláusula de renovación automática y no cancelación, ni modificación de la póliza por parte de la Compañía aseguradora, aun en los casos de no pago de las primas y en los casos previstos en el artículo 1088 del Código de Comercio, sin previo aviso escrito y autorización expresa de EL BANCO. **PARÁGRAFO OCTAVO:** En caso que EL LOCATARIO incumplió las obligaciones previstas en este contrato a su cargo, en especial las obligaciones de restitución, transferencia, pago de las obligaciones dinerarias incluida el pago del(los) seguro(s), EL LOCATARIO conoce y acepta que EL BANCO podrá optar por alguna(s) de las siguientes opciones: a) proceder a la cancelación de uno cualquiera o de la totalidad de los seguros, b) modificar las coberturas y/o amparo de los seguros, c) abstenerse de pagar las primas de la(s) póliza(s) y/o sus renovaciones poniendo fin a el(los) control(s) de seguro. En consecuencia, en los eventos anteriores EL LOCATARIO conoce y acepta que el riesgo por el daño o pérdida total o parcial del(los) bien(es) es de EL LOCATARIO, quien deberá pagar a EL BANCO los perjuicios en el evento de siniestro. **PARÁGRAFO NOVENO:** Tratándose de persona natural EL LOCATARIO se obliga a tomar y a mantener vigente en todo momento un seguro de vida deudores cuyo primer beneficiario sea BANCO DE OCCIDENTE S.A. hasta la concurrencia del valor correspondiente al saldo por amortizar y demás sumas adeudadas por razón del presente contrato las disposiciones establecidas en esta cláusula para los demás seguros son aplicables al seguro de vida, de tal forma que EL LOCATARIO se obliga a acreditar ante EL BANCO la contratación del seguro, el pago de las primas y la renovación de los seguros, en las mismas condiciones, plazos, con los mismos efectos y las mismas facultades para EL BANCO en caso de no tomarse el seguro y/o no acreditarse en los lapsos y términos establecidos. Ocurrido el evento asegurado, se hará efectiva la indemnización y con ella se cubrirá el valor producto de la liquidación que prepare EL BANCO. De presentarse alguna diferencia a favor de EL LOCATARIO, esta quedará a disposición de los causantes según corresponda. La objeción a indemnizar basada en inconsistencias presentadas en la declaración de asegurabilidad o por renuencia a la práctica de exámenes médicos, si son solicitados, no implica ninguna responsabilidad de EL BANCO. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** En el evento en que EL BANCO deba realizar giro(s) por concepto de anticipo o desembolso extraordinario con motivo de la adquisición, pago de impuesto, adecuación, mejoramiento, entre otros sin limitación, del(los) bien(es) requerido(s) en leasing, EL LOCATARIO tratándose de persona natural, se obliga de manera previa a tales anticipos y/o desembolsos, a tomar y pagar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y previamente aceptada por EL BANCO un seguro de vida que en condiciones similares a las del parágrafo anterior, cubra la totalidad de los montos que EL BANCO realice a título de anticipo(s) y/o desembolso(s) extraordinario(s). **PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** En ningún caso, tratándose del(los) seguro(s) de vida, el valor asegurado podrá ser inferior al valor del saldo del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El contrato terminará: 1. Por las causales convencionales o legales. 2. Por el vencimiento del término según se encuentra determinado en las condiciones Generales del presente contrato. 3. Por el incumplimiento de cualquier obligación que directa o indirectamente, conjunta o separadamente, tenga el LOCATARIO para con el BANCO. En especial por el incumplimiento de las obligaciones de pago a favor del BANCO. 4. Por el hecho de pretender gravar o gravar ilegalmente con cualquier clase de cargas o garantías el(los) bien(es) objeto del contrato y en todo caso porque éste(los) se vea(n) afectado(s) por medidas procesales cautelares en desarrollo de hechos extraños al BANCO. 5. Por el inicio de cualquier acción judicial o administrativa que involucre el(los) bien(es) objeto de este contrato, siempre que dicha acción comprometa el cumplimiento de las obligaciones del LOCATARIO a favor del BANCO. 6. Por una o varias de las causales que se indican en los siguientes literales, entendiéndose que éstas son prerrogativas de uso exclusivo y

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

discrecional del BANCO: a.) Por disolución o liquidación del LOCATARIO, o por el cambio de sus accionistas o socios en una proporción que afecte la composición del capital en más del 50% del mismo. b.) Por ser vinculado el LOCATARIO y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), sus socios, accionistas o representante legal por parte de las autoridades competentes, a cualquier tipo de investigación por delitos evidenciados en la ley, o por ser incluido(s) en listas para el control y prevención de lavado de activos y la financiación del terrorismo, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América y la emisión por el Consejo de seguridad de las Naciones Unidas (ONU), o condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible c.) Por variaciones en la situación financiera, jurídica y económica o en el esquema de propiedad o administración, del LOCATARIO, que a juicio del BANCO ponga en peligro el pago oportuno de las obligaciones adquiridas por el LOCATARIO a favor del BANCO y aquel no constituya las garantías que el BANCO considere conducentes para el adecuado respaldo de las obligaciones así adquiridas. d.) Por falsedad en las declaraciones y/o en los documentos del LOCATARIO y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), realizadas y/o presentados, con ocasión a la presente operación de leasing y/o con ocasión a cualquier otra operación a cargo de éste(os) y a favor del BANCO e.) Por inexactitud en las declaraciones y/o documentos, realizadas y/o presentados por el LOCATARIO y/o DEUDORES SOLIDARIOS, con ocasión a la presente operación de leasing y/o cualquier otra operación a cargo de éste(os) y a favor del BANCO, de manera que sea de presumir que conociéndose tales inexactitudes el BANCO no hubiere celebrado la operación. f.) Porque hayan transcurrido seis (6) meses o más, contados a partir de la firma del presente contrato, sin que se haya(n) concluido la entrega del(los) bien(es) al LOCATARIO. En los eventos previstos en los literales anteriores, sin perjuicio de las demás obligaciones a cargo de EL LOCATARIO, éste y LOS DEUDORES SOLIDARIOS se obligan a cancelarle y/o reintegrarle al BANCO, todas las sumas de dinero que por cualquier concepto haya desembolsado el BANCO con ocasión a la presente operación de leasing. g.) Tratándose de persona natural, por muerte del LOCATARIO y/o de EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S). En el evento de acaecer la muerte de EL LOCATARIO, desde este mismo momento EL LOCATARIO autoriza efectuar la restitución del(los) bien(es) dado(s) en leasing por quien tenga en uso, administración) y/o disponibilidad el(los) bien(es) objeto del presente contrato. El BANCO tendrá el derecho de exigir el pago de las obligaciones a su favor incluyendo los gastos de cobranza a cualesquiera de los herederos del(los) Deudor(es) Fallecido(s), sin necesidad de demandar a todos h.) Por falta de actualización del avalúo del bien dado en garantía. i.) Si la (s) garantía (s) constituida (s) a favor del BANCO sufre (n) desmejora, deterioro o depreco por cualquier causa. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La terminación del contrato, derivada de cualquiera de las circunstancias enumeradas en este contrato o en la ley, hará inmediatamente exigible la sanción por incumplimiento del contrato. Por el pago de esta suma no se entenderá extinguida la obligación principal de devolver el(los) bien(es) y accesorios objeto del contrato, ni afecta previsiones especiales de este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL LOCATARIO renuncia a cualquier título y por cualquier causa, al derecho de retención que eventualmente pudiere llegar a tener sobre el(los) bien(es) dado(s) en leasing. **PARÁGRAFO TERCERO:** Obtenida la sentencia judicial de restitución en contra del LOCATARIO, el BANCO se encuentra facultado para disponer del(los) bien(es) objeto del presente contrato

DÉCIMA SEGUNDA: RESTITUCIÓN. Terminado, resuelto o resciliado por cualquier causa o motivo el presente contrato, salvo en los casos de terminación del leasing por ejercicio y pago de la opción de adquisición, EL LOCATARIO deberá restituir de manera inmediata el(los) bien(es) en buen estado de conservación y funcionamiento salvo su deterioro normal por el uso, entregando el(los) bien(es) a disposición de EL BANCO en los términos y condiciones previstos por éste. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Son de cargo del LOCATARIO todos los gastos y/o costos que demande la restitución, pago de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, gastos de propiedad horizontal, administración, vigilancia y/o seguridad, entre otros sin limitación, gastos que podrá asumir EL BANCO con cargo al LOCATARIO y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), quien deberá pagarlos tan pronto le sean cobrados por EL BANCO, reconociendo y cancelando intereses de mora en

caso de no atenderse su pago inmediato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La obligación de restitución aquí referida no se entenderá cumplida mientras subsistan obligaciones pendientes a cargo del LOCATARIO. **PARÁGRAFO TERCERO:** Estará a cargo de EL LOCATARIO todo demérito que afecte el valor comercial del(los) bien(es) como consecuencia de las siguientes circunstancias sin estar limitadas al uso y goce anormales, ilegítimos, accidentales, falta de mantenimiento, mal manejo o indebida utilización, entre otros, de forma tal que no se entenderá cumplida la restitución hasta tanto no sea(n) reparado(s) en su totalidad el(los) bien(es) o pagado a EL BANCO el valor de demérito.

DÉCIMA TERCERA: RENUNCIA A LAS FORMALIDADES DEL REQUERIMIENTO Y MÉRITO EJECUTIVO. EL LOCATARIO renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud del presente contrato y en general a todo tipo de requerimiento. Las partes reconocen y aceptan que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que de él se derivan.

DÉCIMA CUARTA: ANTICIPOS. EL BANCO en virtud del presente contrato podrá entregar al(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es) o a quien EL LOCATARIO defina, las sumas de dinero necesarias para la adquisición y entrega del(los) bien(es) requeridos en leasing por EL LOCATARIO, sumas que quedarán involucradas en el valor del(los) bien(es). EL LOCATARIO autoriza a EL BANCO para liquidar intereses corrientes a la tasa prevista en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Tasa de Interés para Anticipos", sobre cualquier valor que por anticipo o desembolso extraordinario efectúe EL BANCO con motivo de la adquisición, pago de impuesto, adecuación, mejoramiento, etc. del(los) bien(es) dados en LEASING, intereses que correrán a cargo de EL LOCATARIO desde la fecha de su desembolso hasta la fecha de corte indicada por EL BANCO. El pago de dichos intereses deberá efectuarlo EL LOCATARIO a EL BANCO dentro de los dos (2) días siguientes a la fecha en que ésta presente la cuenta de cobro respectiva.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si se presenta alguna circunstancia que imposibilite al constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es) para ejecutar los actos encaminados al cumplimiento de su obligación, o si se presentase una fuerza mayor o caso fortuito que igualmente imposibilite el cumplimiento de las obligaciones del(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es), EL BANCO queda liberado de toda responsabilidad, obligándose EL LOCATARIO a cancelarle a EL BANCO, la totalidad de los gastos y costos que directa o indirectamente haya incurrido por el proceso de adquisición, construcción o fabricación del(los) bien(es) objeto del presente contrato, incluyendo el valor de los anticipos, los intereses de estos, y en general cualquier pérdida, impuestos, derechos, contribuciones, entre otros sin limitación, en los que haya incurrido EL BANCO para la adquisición del(los) bien(es) requerido(s) en leasing por EL LOCATARIO. En este evento EL BANCO cederá, transferirá o endosará, los documentos, títulos y pólizas en los que conste las obligaciones del(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es) en favor de EL LOCATARIO, quedando este como titular de las acciones y derechos que tiene EL BANCO, frente al(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es), pudiendo EL LOCATARIO exigir directamente a el(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es) el cumplimiento respectivo o pedir la resolución del contrato con resarcimiento de daños y perjuicios. Los valores que en los eventos descritos adeude EL LOCATARIO a EL BANCO deberán ser cancelados previamente por EL LOCATARIO para que proceda la cesión y/o transferencia de los documentos referidos a EL LOCATARIO, previa terminación del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier causa no iniciare el presente contrato o en el evento en que EL BANCO lo regular, podrá hacer exigible a EL LOCATARIO la cancelación inmediata de los valores desembolsados más los intereses causados. En caso de mora en el pago de los intereses, EL BANCO se reserva el derecho de no dar inicio al contrato de LEASING con la consiguiente facultad de no entregar el (los) bien(es). **PARÁGRAFO TERCERO:** Cualquier reclamación, diferencia o similar que exista entre el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) y EL LOCATARIO no libera a este último de la obligación de reembolso del anticipo y sus intereses a EL BANCO.

DÉCIMA QUINTA: SOLIDARIDAD. Los firmantes, identificados como "Deudores Solidarios", manifiestan que adquieren, conjuntamente con EL LOCATARIO, las obligaciones de pago acá relacionadas en forma solidaria y a favor de EL BANCO. **PARÁGRAFO:** Así mismo, las partes declaran que pactan expresamente la solidaridad de LOS LOCATARIOS por activa y por pasiva, de manera que EL BANCO puede satisfacer sus obligaciones y/o demandar sus derechos, de manera individual o conjunta a cualquiera o cualesquiera de ellos, así las cosas, cualquiera de los locatarios podrá exigirle a EL BANCO de manera individual o conjuntas las obligaciones consignadas en este contrato incluyendo la transferencia del(los) bien(es) a título de leasing con ocasión a la opción de adquisición prevista.

DÉCIMA SEXTA: IMPUESTO DE TIMBRE. Específicamente en cuanto al pago del impuesto de timbre, EL LOCATARIO se obliga a cancelarlo debida y oportunamente en las fechas estipuladas para el pago del canon. No obstante lo anterior EL BANCO podrá cancelar dicho impuesto, obligándose EL LOCATARIO a reintegrarle las sumas de dinero que por este concepto se viere obligado a pagar. Ante el incumplimiento de esta obligación EL LOCATARIO cancelará intereses de mora liquidados a la máxima tasa legal permitida. **PARÁGRAFO:** Todos los costos, gastos e impuestos que demanden la legalización, desarrollo, cumplimiento o cobro del presente contrato correrán integralmente por cuenta del locatario.

DÉCIMA SÉPTIMA: MEJORAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de EL LOCATARIO y en ningún caso serán indemnizadas por EL BANCO. Respeto de las demás reparaciones y mejoras, quedarán de propiedad de EL BANCO, sin lugar a indemnización alguna. No obstante EL BANCO podrá exigir su retiro a costa de EL LOCATARIO. Si EL LOCATARIO efectuare mejoras no necesarias, o instalare adornos o accesorios en el(los) bien(es) aquellos quedarán de propiedad de EL BANCO que en consecuencia, no estará obligada a cancelar a EL LOCATARIO tales mejoras, adornos o accesorios, ni a indemnizar a EL LOCATARIO. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento que EL BANCO previa aprobación, realice desembolsos para la realización de mejoras, EL LOCATARIO se obliga de manera irrevocable a que cada uno de los proveedores y/o constructores de las mejoras y/u obras autorizadas o el mismo LOCATARIO, en su caso, expidan la respectiva factura o documento de venta que acrediten las respectivas mejoras u obras en el(los) bien(es), de acuerdo con la ley y conforme a las políticas internas de EL BANCO. Los proveedores y/o constructores, estarán obligados a facturar los valores totales de obra o mejoras, a otorgar pólizas y gestionar eventuales modificaciones a las mismas, a vincularse como proveedores cumpliendo con los requisitos que para el efecto EL BANCO ha previsto, a cumplir con las normas del SARLAFT, a acatar la reglamentación referente a las actas de avance y final de obra y en general, a cumplir con los procedimientos, políticas y mecanismos por EL BANCO estipulados para este tipo de operaciones. No obstante lo anterior, EL LOCATARIO declara conocer y aceptar que EL BANCO se reserva el derecho a aprobar a dichos proveedores y/o constructores por razones que obedezcan a políticas internas, reglamentación del SARLAFT y en general por incumplimiento de los procedimientos y normatividad interna. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL BANCO se reserva el derecho de otorgar poderes y autorizaciones a EL LOCATARIO para la solicitud de licencias urbanísticas ante autoridades competentes, quedando EL LOCATARIO expresamente obligado a realizar los trámites correspondientes previa verificación y autorización de EL BANCO. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las mejoras que se instalen en el(los) bien(es) durante el desarrollo del contrato quedarán incorporados a él y pasarán a ser propiedad de EL BANCO sin que EL LOCATARIO por ello tenga derecho a compensación, retención, restitución o indemnización alguna. Sea cual sea la modalidad en que se realicen las mejoras sobre el bien, EL LOCATARIO reconoce y acepta que las mismas son el cien por ciento (100%) propiedad de EL BANCO.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DEL CONTRATO. EL BANCO podrá en todo tiempo y sin necesidad de aceptación expresa por parte de EL LOCATARIO ceder en todo o en parte el presente contrato. EL LOCATARIO y sus deudores solidarios acepta(n) desde ahora dicha cesión y declara que la cesión del contrato que haga EL BANCO, en nada modifica la naturaleza y alcance de sus obligaciones emanadas del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA: INCUMPLIMIENTO EL LOCATARIO quedará sujeto a las siguientes sanciones derivadas de su incumplimiento, sin perjuicio de las demás que hayan sido convenidas en el presente contrato: A)- Por mora en el pago de uno cualquiera de los cánones de LEASING en la cual incurra por el solo retardo, sin necesidad de requerimiento o en general por el incumplimiento de cualquier obligación de orden dinerario, EL LOCATARIO pagará a EL BANCO intereses moratorios liquidados a la tasa de interés moratoria más alta autorizada por la ley, durante todo el tiempo en que permanezca en mora y hasta el pago total de sus obligaciones y sin perjuicio de aplicar la sanción a que hace referencia el siguiente literal, a criterio de EL BANCO. Tanto el pago de los cánones como el pago de intereses moratorios podrá hacerse exigible judicialmente, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo y. B)- En caso de incumplimiento por parte de EL LOCATARIO de una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato y sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, se hará exigible inmediatamente y sin necesidad de requerimiento alguno, la totalidad de los cánones pendientes de pago, aun los que no se hubieren causado, que EL LOCATARIO deberá pagar a EL BANCO a título de pena, los cuales se liquidarán con base en la tasa de interés moratoria más alta permitida por la ley para la fecha del incumplimiento o de pago, a elección de EL BANCO, pudiendo hacerse exigible judicialmente, para lo cual el presente instrumento presta mérito ejecutivo sin ninguna otra formalidad. C)- Por mora en el incumplimiento de la obligación de restituir el bien objeto del presente contrato a cargo de EL LOCATARIO a EL BANCO, EL LOCATARIO debe pagar a este último, a título de pena sin necesidad de requerimiento alguno, una suma de dinero equivalente a un día de canon de leasing por cada día de mora en la restitución del bien a favor de EL BANCO. D.) Sanción por la terminación anticipada del contrato: Se liquidará a cargo de EL LOCATARIO una suma de dinero equivalente al doble del valor del último canon facturado por razón del presente contrato. E.) Por el desistimiento del leasing que previamente haya autorizado y/o aceptado por escrito EL BANCO y siempre que EL LOCATARIO asuma todos los compromisos para con el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es), desistimiento en el cual se incurra si con posterioridad a la firma del presente contrato EL LOCATARIO decidiera no continuar con el contrato y/o no iniciar la causación de los cánones previstos, EL LOCATARIO sin perjuicio de las demás obligaciones previstas a su cargo y an especial de la atención y cumplimiento del total de las obligaciones y/o compromisos asumido(s) a favor del(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) del(los) bien(es) objeto del presente contrato, pagará al BANCO de manera inmediata y sin necesidad de requerimiento alguno, la suma de dinero prevista en el ítem de las Condiciones Generales del presente contrato denominado "Sanción Por Desistimiento", con ocasión a la gestión operativa generada por la estructuración del negocio, los trámites de adquisición, construcción y/o fabricación del(los) bien(es), gros, negociación y administración del(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es), entre otros, sin limitación. Cualquier reclamación, diferencia o similar que exista con el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) y/o EL BANCO, no libera a EL LOCATARIO de la obligación de pago aquí prevista. **PARÁGRAFO:** EL LOCATARIO y su(s) deudor(es) solidario(s) declaran que previo a la firma del presente contrato, han sido clara y oportunamente informados por EL BANCO que la obligación de cancelar la sanción contemplada en el literal D) de la presente cláusula, relativa a la Sanción por la terminación anticipada del contrato no será exigible, conforme a los estamentos estipulados en la ley 1555 de 2012 y especialmente: 1) No habrá lugar al cobro de la sanción para aquellas operaciones, que siendo celebradas con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 1555 de 2012, es decir el 9 de julio de 2012, no superen los OCHOCIENTOS OCHENTA (880) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. 2) En caso que EL LOCATARIO tenga varias operaciones de crédito o contratos de leasing con EL BANCO que sumadas superen los OCHOCIENTOS OCHENTA (880) salarios mínimos, solamente podrá prepagar sin que se le pueda exigir la sanción por prepago, hasta dicho límite. 3) EL LOCATARIO tiene el derecho de decidir la destinación del pago parcial que realice, pudiendo aplicar el mismo, para que se traduzca en una reducción del pago de la operación, en pago anticipado de cánones o en reducción del valor de la cuota. 4) El leasing habitacional destinado a vivienda familiar, en todos los casos se podrá prepagar total o parcialmente.

VIGÉSIMA: AUTORIZACIÓN. Autorizo (amos) de manera permanente a irrevocable a EL BANCO o a quien represente sus derechos, así como a las matrices, filiales o subordinadas de ésta,

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información consulte, solicite, suministre, procese, informe, divulgue y reporte el estado, novedades y referencias a cerca del manejo de mis(nuestras) obligaciones y de mis(nuestras) comportamiento(s) crediticio(s), financiero(s), comercial(es) y de servicios aun proveniente de terceros países, en y ante cualquier banco de datos financieros y/o comerciales y/o de solvencia patrimonial y crediticia que maneje o administre bases de datos con los mismos fines atrás descritos. Igualmente autorizo(amos) a que dichas centrales de información, en su calidad de operador, pongan mi(nuestra) información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre que su objeto sea similar al aquí establecido. Autorizo (amos) también a que EL BANCO o quien represente sus derechos, así como a las matrices, filiales o subordinadas de ésta, solicite(n) información sobre mis (nuestra) relaciones comerciales a cualquier persona natural o jurídica con quien(es) las sostenga o haya sostenido. Esta autorización se acogerá en un todo a el(los) reglamento(s) de la Central de Información del Sector Financiero - CIFI - y/o a el(los) reglamento(s) de cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, así como a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable y la normatividad vigente y futura sobre bases de datos. Los efectos de la presente autorización se extenderán en los mismos términos y condiciones a los terceros a quienes EL BANCO efectúe una venta de cartera o una cesión a cualquier título, de las obligaciones a mi cargo.

VIGÉSIMA PRIMERA. PAGARE. EL LOCATARIO y los Deudores Solidarios, estos últimos en caso de existir, suscribirán como ologante(s) un pagaré en blanco con carta de instrucción a favor de EL BANCO. El pagaré diligenciado será exigible inmediatamente y prestará mérito ejecutivo, sin ninguna otra formalidad.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DESEMBOLSO(S) A FAVOR DEL(LOS) PROVEEDOR(ES), CONSTRUCTOR(ES) Y/O FABRICANTE(S): EL LOCATARIO con la suscripción del presente documento y conforme a las disposiciones legales vigentes, en especial las referidas al Gravamen a los Movimientos Financieros, autoriza a EL BANCO para que efectúe el(los) desembolso(s) necesario(s) para el(los) pago(s) del precio de adquisición del(los) bien(es) objeto del presente leasing, a favor del(los) proveedor(es) fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s) por EL LOCATARIO

VIGÉSIMA TERCERA. COBRANZA. EL(LOS) LOCATARIO(S) y EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), esto(s) último(s) en caso de existir, manifiesta(amos) que conoce(n) y acepta(amos) las prácticas y políticas de cobranza estipuladas por EL BANCO, razón por la cual acepta(n) que estarán a su cargo los gastos de la cobranza prejudicial, los cuales se estiman desde ahora hasta en un 20% del total de las sumas adeudadas por todo concepto, sin perjuicio de cualquier ajuste que en virtud a las prácticas y políticas de cobranza estipule EL BANCO conforme a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable y la normatividad vigente y futura que rija la materia.

VIGÉSIMA CUARTA. CLAUSULA TRIBUTARIA, FISCAL Y/O COBROS RESPECTO Y/O CON OCASION A EL(LOS) BIEN(ES) DADO(S) EN LEASING. EL LOCATARIO manifiesta que conoce y acepta las obligaciones y disposiciones tributarias y/o fiscales del(los) bien(es) dado en leasing así como las obligaciones en materia de pago de servicios públicos y/o administración, seguridad, vigilancia y/o propiedad horizontal del(los) mismos(s) según sea el caso, razón por la cual en virtud del presente contrato, de manera amplia y sin limitación o exclusión alguna, EL LOCATARIO se obliga por su cuenta y riesgo a realizar, tramitar, presentar y cancelar oportunamente y en debida forma, toda declaración, información y pago de impuestos, tasas y/o contribuciones, pagos de servicios públicos y/o administración, seguridad, vigilancia y/o propiedad horizontal, según corresponda, en relación y/o con ocasión del(los) bien(es) dado(s) en leasing, requiriendo de ser necesario al BANCO para cualquier gestión directa de éste tales como suscripción de documentos y/o declaraciones, entre otros, en su calidad de propietario del(los) bien(es), de conformidad con las disposiciones legales vigentes y futuras que rigen la materia. El no recibo por cuenta de EL LOCATARIO de las proformas, formularios, facturas, cuentas de cobro y/o en general de los documentos necesarios para la presentación y pago oportuno de las declaraciones, impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración, seguridad, vigilancia, cobros de propiedad

horizontal, entre otros, en relación y/o con ocasión del(los) bien(es) dado(s) en leasing, no será causal para que EL LOCATARIO no cumpla las obligaciones a su cargo prevista en la presente cláusula. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL LOCATARIO será responsable por las inconsistencias, inexactitudes, extemporaneidad, correcciones, multas, gastos, costos, sanciones, intereses, comisiones, multas, entre otros, que demanden las obligaciones tales como sin limitación, de orden tributario, fiscal, servicios públicos, propiedad horizontal, administración, seguridad, vigilancia, y/o propiedad horizontal, asumiendo EL LOCATARIO las consecuencias económicas y jurídicas que se generen con ocasión a dichas obligación(es). **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL LOCATARIO será responsable por la idoneidad, autenticidad y veracidad de los documentos e información que se presenten ante cualquier Entidad pública o privada, necesarios en materia tributaria y/o fiscal, de servicios públicos, administración, vigilancia, seguridad y/o propiedad horizontal. Por lo anterior, si en virtud de disposición legal, acto administrativo y/o providencia judicial emanados de autoridad competente, el BANCO debieran pagar multas, sanciones, intereses, honorarios y/o cualquier otra suma de dinero que a cualquier título se genere por razones tributarias y/o fiscales así como por razones de servicios públicos, administración, propiedad horizontal, vigilancia y/o seguridad, entre otros, respecto y/o con ocasión a el(los) bien(es) dado(s) en leasing, EL LOCATARIO se obliga para con EL BANCO a reembolsar la totalidad de las sumas pagadas por dichos conceptos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro de EL BANCO. La mora en el pago de la suma indicada, causará a cargo de EL LOCATARIO una multa y/o sanción por no pago, liquidada sobre el valor adeudado, de acuerdo con la tasa de interés moratoria máxima permitida por la ley. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la facultad de EL BANCO de dar por terminado el contrato y de exigir el pago de la pena por incumplimiento estipulada en este contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** En todo caso en que EL BANCO sea destinatario de trámites y/o procesos de cualquier orden administrativo y/o judicial con ocasión a las obligaciones tributarias, fiscales, de servicios públicos, administración, propiedad horizontal, vigilancia y/o seguridad, EL LOCATARIO se obliga a correr con los gastos de defensa de EL BANCO en los respectivos procesos y a asumir exclusivamente las consecuencias jurídicas y económicas de las resoluciones de tales trámites y/o procesos. **PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante lo anterior, si EL BANCO con ocasión al presente contrato decidiera realizar cualquier trámite o gestión de orden tributario y/o fiscal, de servicios públicos, administración, propiedad horizontal, vigilancia y/o seguridad, en relación y/o con ocasión del(los) bien(es) dado(s) en leasing y/o asumir el pago de impuestos, tasas, contribuciones, multas, sanciones en materia tributaria y/o fiscal, pago de servicios públicos, administración, propiedad horizontal, vigilancia y/o seguridad, EL LOCATARIO y sus deudores solidarios se obligan a reintegrar a EL BANCO en forma inmediata las sumas de dinero que por dichos conceptos hubiere pagado, incluyendo gastos, costos, comisiones, honorarios, multas, contribuciones, tasas, entre otros, siendo facultad de EL BANCO cargar dichos valores al monto del contrato. **PARÁGRAFO QUINTO:** Sin perjuicio de las demás estipulaciones contenidas en el presente contrato, EL LOCATARIO conoce y acepta que incumplimiento de las obligaciones a su cargo previstas en la presente cláusula, será causal para la terminación del presente contrato, sin perjuicios de la sanción por incumplimiento del contrato prevista a cargo de EL LOCATARIO. **PARÁGRAFO SEXTO:** EL LOCATARIO se obliga a remitir a EL BANCO copia de la declaración y pagado de los impuestos, o sanciones a los que conforme a esta cláusula se obliga, tan pronto sean efectuados y presentarle al EL BANCO cuando este así lo requiera, la constancia de pago de los servicios públicos, pagos de administración, propiedad horizontal, vigilancia, y/o seguridad del(los) bien(es). **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL LOCATARIO manifiesta expresamente que conoce y acepta las disposiciones legales vigentes en materia del impuesto de plusvalía y/o delimitación urbana, la declaración y pago a nombre de EL BANCO de dichos impuestos de manera oportuna y en debida forma y las demás obligaciones de ley derivadas de tales tributos, razón por la cual se establece como obligación a cargo de EL LOCATARIO en virtud del presente contrato de leasing, la de realizar los trámites y cumplir las obligaciones que las disposiciones legales vigentes o futuras le impongan a EL BANCO con ocasión al impuesto de plusvalía y/o delimitación urbana del (los) bien (es) objeto del presente contrato, requiriendo de ser necesario a EL BANCO para cualquier gestión directa de éste tales como suscripción de documentos y/o declaraciones, entre otros, que su calidad de propietario del(los)

bien(es) deba efectuar EL BANCO, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y futuras que rigen la materia. En consecuencia, es EL LOCATARIO el único responsable del pago y declaración de tales impuestos y de verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para ello sin que pueda trasladar tal responsabilidad a EL BANCO. De igual forma, EL LOCATARIO asume como propias las obligaciones que como consecuencia de dicho impuesto se generen en cabeza de EL BANCO, así como cualquier consecuencia jurídica, física y económica derivada de lo anteriormente expuesto, exonerando de toda responsabilidad a EL BANCO.

VIGÉSIMA QUINTA: AVALÚO(S) DEL(LOS) BIEN(ES). EL LOCATARIO se obliga a presentarle al BANCO cada tres (3) años contados a partir de la fecha de inicio del presente contrato o cuando el BANCO así lo requiera en cumplimiento a las disposiciones legales previstas en materia de valoración de garantías y bienes dados en leasing, un avalúo técnico y actualizado de: a.) el(los) bien(es) objeto del presente leasing y b.) El(los) bien(es) objeto de los contratos de prenda y/o hipoteca constituidas en garantía del presente leasing. Se entenderá por avalúo técnico aquel que atienda la totalidad de los criterios y contenidos establecidos en las disposiciones legales que regulen la materia de valoración de bienes en leasing y/o garantía. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL LOCATARIO conoce y acepta que el(los) avalúo(s) será(n) efectuado(s) por su cuenta y cargo por el evaluador que para el caso seleccione, conforme a la lista de evaluadores que para el efecto disponga EL BANCO a través de los medios personales, telefónicos y/o electrónicos habilitados para tal fin. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que EL LOCATARIO no presente en la fecha señalada el respectivo avalúo, EL BANCO presumirá que EL LOCATARIO no cumplió con dicha obligación y se encontrará facultado para pagar por cuenta y cargo de EL LOCATARIO el(los) avalúo(s). La obligación de pago del avalúo deberá ser cumplida por EL LOCATARIO y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) a favor de EL BANCO, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro. EL LOCATARIO y EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) con la suscripción del presente contrato imparten autorización irrevocable a EL BANCO, para debitar de cualquier cuenta o de cualquier otro depósito que figure a favor de cualquiera de EL(LOS) LOCATARIO(S) y/o de EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) la obligación de pago aquí prevista. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de incumplimiento de la obligación de pago del(los) avalúo(s) EL BANCO queda facultado para adicionar el valor del(los) avalúo(s), a los saldos del presente contrato para su pago simultáneo con el canon inmediatamente siguiente, aceptando EL LOCATARIO desde ya tal incremento. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de EL BANCO de convenir previa solicitud de EL LOCATARIO y/o de EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) cargar el valor del(los) avalúo(s) al presente contrato a fin de cancelar dicho valor por cuotas simultáneas con los cánones, durante el plazo restante del contrato, aceptando EL LOCATARIO desde ya tal incremento. **PARÁGRAFO CUARTO:** La obligación prevista en la presente cláusula se mantendrá vigente y a cargo de EL LOCATARIO durante la vigencia le presente contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: COMISIÓN. Además de la obligación de pago de los cánones de arrendamiento, opción de adquisición, primas de seguros y demás obligaciones dinerarias previstas en las cláusulas anteriores, EL LOCATARIO pagará a EL BANCO una comisión a la iniciación del presente contrato como retribución por los trámites y el estudio de la tradición del(los) bien(es) objeto del presente leasing, necesarios para la adquisición del(los) mismo(s). Dicha comisión corresponde a la suma de dinero prevista en el ítem de condiciones generales denominado **COMISIÓN**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El no pago oportuno de la presente comisión causará a cargo de EL LOCATARIO intereses de mora sobre las sumas dejadas de pagar, liquidados a la tasa moratoria máxima permitida por la ley, sin perjuicio de la facultad de EL BANCO de dar por terminado está contrato y exigir el pago de la sanción por incumplimiento estipulada en su cláusulado. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier causa no iniciare el presente contrato o en el evento en que EL BANCO lo requiera, podrá hacer exigible a EL LOCATARIO la cancelación inmediata de la comisión aquí referida más los intereses causados.

VIGÉSIMA NOVENA: DISPOSICIONES FISCALES. Las partes contratantes convienen en señalar la siguiente: a.) Para los fines del literal C del artículo 88 de la ley 223 de 1.995, la segregación inicial en la parte que corresponde a cada uno de los conceptos de

financiación o intereses, y amortización de capital se indicará en el extracto enviado por EL BANCO. b.) Para los mismos fines del literal anterior, el valor de(los) bien(es) objeto de este contrato, al momento de su celebración es el que se describe en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "valor del(los) bien(es)".

TRIGÉSIMA: OPCIÓN DE ADQUISICIÓN. Al finalizar el presente contrato y previo cumplimiento de cualquier obligación que directa o indirectamente, conjunta o separadamente, tenga EL LOCATARIO para con EL BANCO, en especial las obligaciones dinerarias previstas en el presente contrato incluido el pago de la opción de la adquisición, EL LOCATARIO podrá adquirir de EL BANCO el(los) bien(es) materia del presente contrato. El plazo máximo para ejercer la opción de adquisición aquí pactada es el indicado en el ítem denominado "Fecha de Pago de la Opción" de las condiciones generales del presente contrato. El valor de la opción es el citado en el ítem denominado "Valor de la Opción" de las condiciones generales del presente contrato. De no cancelarse el valor de opción en el plazo allí previsto, EL LOCATARIO acepta reconocer y pagar sobre tal valor, intereses de mora liquidados a la tasa máxima moratoria permitida por la Ley y siempre que EL BANCO acepte el pago en fecha posterior a la señalada. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Cualquier gesto, costo o impuesto que ocasione el ejercicio de la opción y la transferencia del(los) bien(es) objeto del presente contrato a título de leasing, será cubierto en su totalidad por EL LOCATARIO. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** De no ejercerse la opción en el plazo estipulado, EL LOCATARIO autoriza irrevocablemente a EL BANCO para que disponga a cualquier título de la propiedad del(los) bien(es). **PARÁGRAFO TERCERO:** Tratándose bienes sujetos a registro, cualquier responsabilidad derivada de su guarda, tenencia, conservación, uso, funcionamiento y custodia, continuará recayendo sobre EL LOCATARIO hasta tanto se haya perfeccionado la transferencia o restitución del(los) bien(es), en la misma forma y condición prevista en el presente contrato, de manera que EL LOCATARIO permanecerá obligado a asumir el pago de todos los gastos de conservación, responsabilidad por daños o pérdidas, uso, funcionamiento, mantenimiento, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones, entre otros, y demás generados por el(los) bien(es) o por razón de su tenencia, uso o funcionamiento sin perjuicio de la obligación de restituir el(los) bien(es) y pagar las obligaciones y sanciones establecidas en el contrato a cargo de EL LOCATARIO. En el evento aquí mencionado continuarán vigentes las cláusulas del contrato que sean pertinentes, subsistiendo las obligaciones a cargo de EL LOCATARIO. Los gastos, costos y límites de la transferencia a título de leasing del(los) bien(es) objeto del presente contrato correrán por cuenta y cargo exclusivo de EL LOCATARIO. Cualquiera de las sumas mencionadas en el presente parágrafo se podrán cobrar ejecutivamente con el presente contrato o incorporándolas en el pagaré en blanco que se ha suscrito al momento de firma del mismo. **PARÁGRAFO CUARTO:** En el evento en que EL LOCATARIO no haya efectuado el registro de la propiedad del bien a su favor ni adelantado la restitución del(los) bien(es), EL BANCO podrá cargar al presente contrato incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por concepto de impuestos, multas, sanciones, requerimientos administrativos y demás gastos y costos anotados en el parágrafo anterior cuando para ello sea requerida por las autoridades administrativas, sin que sea necesario para efectuar dichos pagos contar con previa aprobación administrativa en firme en contra de EL BANCO. **PARÁGRAFO QUINTO:** De no ejercerse la opción de adquisición, EL LOCATARIO deberá de inmediato proceder a la restitución del(los) bien(es) dado(s) en leasing, so pena de entender la conservación del(los) bien(es), como abuso de confianza en la forma definida en la ley penal. **PARÁGRAFO SEXTO:** EL LOCATARIO autoriza irrevocablemente a EL BANCO para no efectuar la transferencia de dominio de aquellos bienes que hayan sido dados en leasing, cuando quiera que persistan obligaciones en mora que directa o indirecta, conjuntas o separadamente tenga EL LOCATARIO en mora a favor de EL BANCO derivada de cualquier contrato, obligación o título. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Para poder hacer uso de la opción de adquisición, EL LOCATARIO avisará por escrito con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha prevista para su ejercicio en el presente contrato. No obstante lo anterior, en el evento de no dar el aviso mencionado en la fecha indicada, se entenderá que EL LOCATARIO hace uso y ejerce la opción de adquisición con el pago oportuno de la suma prevista como valor de la opción. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Para los fines legales pertinentes, en especial para propósitos tributarios, se entiende que la opción de

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

adquisición prevista en el presente contrato ha sido pactada de manera irrevocable, a fin de que EL LOCATARIO tenga derecho a ella, de tal forma que si EL LOCATARIO cumple debidamente con la totalidad de sus obligaciones y decide ejercer la opción de adquisición, EL BANCO está obligado a permitirle adquirir el derecho de dominio sobre el(los) bien(es). **PARÁGRAFO NOVENO:** EL LOCATARIO se obliga a entregar todos los documentos necesarios para efectuar la transferencia de la propiedad del(los) bien(es) objeto del presente contrato con

ocasión a la opción de adquisición aquí prevista, documentos tales como, sin limitación, paz y salvos por impuestos, contribuciones, tasas, levantamiento de pendientes judiciales y/o administrativos, cancelación de embargo etc., dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha de pago de la opción de adquisición prevista. El incumplimiento de la obligación prevista en el presente parágrafo, dará lugar al cobro de la sanción prevista por mora en el cumplimiento de la obligación de restituir el(los) bien(es) objeto del presente contrato, a cargo de EL LOCATARIO.

El (los) aquí firmante(s) manifiesta(amos), que de manera previa a la suscripción del presente documento, Banco de Occidente S.A. ha informado el costo financiero, plazo, condiciones de pago anticipado, periodo de gracia, forma y/o fórmula de liquidación de los cánones, valor de la opción de adquisición, sanciones por incumplimiento, comisiones, recargos, gastos y prácticas de cobranza, obligaciones en materia de seguros y en general toda la información comercial y financiera necesaria para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y las obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio. Así las cosas, declaro (amos) que tengo (emos) un entendimiento total de los términos y condiciones de la presente operación y/o producto

Se celebra el presente contrato en la ciudad de CARTAGENA a los UN DIA (01) días del mes de SEPTIEMBRE del año 2016.


BANCO DE OCCIDENTE S.A.
NIT. 890.300.279-4
Representado(a) Por
Tipo y No. de identificación:
Apoderado

EL(LOS) LOCATARIO(S):



C.I. VANOIL S.A.
Con Nit No. 806.004.930-7
Representada Legalmente por
VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO
Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 12.107.823



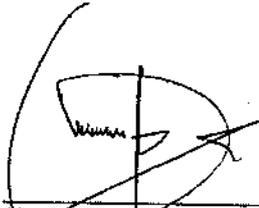
HUELLA



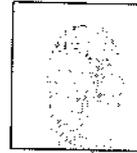
BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.
Con Nit No. 806.010.805-9
Representada Legalmente por
VANEGAS SILVA EDGAR
Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 12.115.411



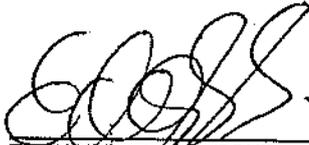
HUELLA



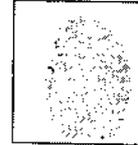
O.L. MARINE OIL S.A.
Con Nit No. 802.025.184-4
Representada Legalmente por
VERGARA ACOSTA SANDRA BERNARDA
Identificado (a) con Cedula de Ciudadania No. 64.475.733



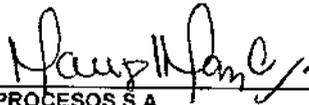
HUELLA



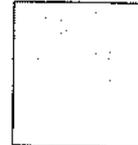
TRANSPORTES MURGUZ S.A.
Con Nit No. 804.017.558-6
Representada Legalmente por
VANEGAS SILVA EDGAR
Identificado (a) con Cedula de Ciudadania No. 12.115.411



HUELLA



IFO PROCESOS S.A.
Con Nit No. 900.429.498-1
Representada Legalmente por
MAZO CARDONA MARISOL
Identificado (a) con Cedula de Ciudadania No. 29.360.467



HUELLA

EL (LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):

17

VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO
Identificado (a) con Cedula de Ciudadania No. 12.107.823



HUELLA

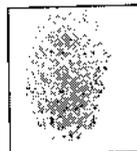
VANEGAS SILVA MARIO
Identificado (a) con Cedula de Ciudadania No. 73.105.569



HUELLA

EL(LOS) LOCATARIO(S):

C.I. VANOIL S.A.
Con Nit No. 806.004.930-7
Representada Legalmente por
VANEGAS SILVA EDGAR
Identificado (a) con Cedula de Ciudadania No. 12.115.411



HUELLA

100

100

100

100

100

100



República de Colombia

ESCRITURA PÚBLICA N° 217 - - 09 FEB 2017



NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA DE INDIAS
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION
ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 200-155429. ✓
REFERENCIA CATASTRAL: 41001010700550050801.
UBICACION DEL PREDIO: MUNICIPIO NEIVA - HUILA. ✓
URBANO. ✓

NOMBRE O DIRECCION: CASA 9 CALLE ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO (Dirección anterior CALLE 8 # 48-40), EN LA CIUDAD DE NEIVA. ✓

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NUMERO: DOSCIENTOS DIECISIETE (217). - - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO

DIA: NUEVE (09). - - - - -
MES: FEBRERO. - - - - -
AÑO: DOS MIL DIECISIETE (2017). ✓

NOTARIA DE ORIGEN: QUINTA (5ª). ✓
CIUDAD: CARTAGENA.

| NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO | CUANTIA |
|-------------------------------------|----------------------|
| COMPRA - VENTA | \$500.625.437,00 ✓ |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO | IDENTIFICACION |
| VENDEDORA | |
| CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA | C.C. 12.107.823 ✓ |
| ADRIANA ESTRADA CASTAÑO | C.C. 36.166.481 ✓ |
| COMPRADOR | |
| BANCO DE OCCIDENTE S.A. | NIT. 890.300.279-4 ✓ |

En la ciudad de Cartagena, capital del Departamento de Bolívar, República de Colombia, a los NUEVE (09) días del mes de FEBRERO de dos mil diecisiete (2017), ante el despacho de la NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE CARTAGENA, siendo encargado el Doctor JOSE ARTURO TORRES LUNA, comparecieron con minuta en medios electrónicos: De una parte, CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA y ADRIANA ESTRADA CASTAÑO, mayores de edad.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Código de Notario 106641031811000 09/08/2016

112

Identificados con cédulas de ciudadanía Nos. 12.107.823 y 36.166.481 respectivamente, de estado civil casados con sociedad conyugal vigente entre si, con domicilio en Cartagena, actuando en nombre y por cuenta propia, y quienes en adelante se denominarán **LOS VENDEDORES**; y de otra parte, **MARIA DEL SOCORRO ALVEAR PEREZ**, mayor de edad, vecina de Cartagena, identificada con cédula de ciudadanía No. 45.484.420 de Cartagena quien obra en su calidad de Apoderada Especial y en consecuencia en nombre y representación de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), con NIT 890.300.279-4, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera y del poder especial otorgado por Escritura Pública No. 6187 del 08 de JULIO de 2.010 de la Notaría Treinta y ocho (38) del Circulo de Bogota, documentos que se protocolizan con la presente escritura para que formen parte de ella y de las copias que de la misma se expidan, quien en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominará indistintamente **EL COMPRADOR y/o BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, manifestando su voluntad de celebrar el contrato de compraventa del bien inmueble contenido en el presente documento, previas las siguientes:-----

CONSIDERACIONES

4 **PRIMERA.** Que **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing financiero, entendiéndose por estas, "La entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra", tal y como está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993.

SEGUNDA. Que en virtud de lo expuesto, las sociedades **CI VANOIL S.A.**, **BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.**, **C.I. MARINE OIL S.A.** y **TRANSPORTES MURGUZ S.A.** e **IFO PROCESOS S.A.** celebraron una operación de Leasing Inmobiliario sobre el inmueble objeto de la compraventa que se acredita en la presente escritura pública, por lo que han solicitado a **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** que proceda a efectuar la compra del mismo en los siguientes términos y condiciones contenidos en el presente instrumento público.

Expuesto lo anterior, se conviene la siguiente **COMPRAVENTA**, la cual se rige por las

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



A#038428628

cláusulas que a continuación se indican:

PRIMERA: OBJETO: Que LOS VENEDORES, mediante el presente contrato transfieren a título de COMPRAVENTA y enajenación perpetua a BANCO DE OCCIDENTE S.A. el derecho real de dominio y la posesión plena que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble, identificado con los siguientes linderos y medidas:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Jurisdicción del municipio de Neiva.

CLASE DE INMUEBLE: Urbano.

DESCRIPCIÓN Y DIRECCIÓN: Casa Número 9, Condominio Portal del Campo, en la Calle Alicante, Calle 8# 48-40.

MATRICULA INMOBILIARIA No. 200-155429 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

REFERENCIA CATASTRAL: 41001010700550050801.

Inmueble cuya descripción, cabida y linderos fueron tomados de la Escritura pública Nro. 672 del 2 de Mayo del 2.000 de la Notaría Primera de Neiva y son como a continuación se indican:

LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES: Este inmueble cuenta con un área total privada de 243.96 metros cuadrados y un área construida de 153.33 metros cuadrados, con un porcentaje de copropiedad de 1.496%, y se encuentra distinguida con los siguientes linderos y medidas, a saber, por el Norte, en longitud de 12 metros colinda con la casa No. 10 de la Calle Castilla, de por medio muro común medianero; Por el Sur, en longitud de 12 metros colinda con la calle Alicante- Área Común, de por medio muro común de fachada, Por el Oriente, en longitud de 20.33 metros colinda con la casa No. 7 de la Calle Alicante de por medio muro común medianero; Por el Occidente, en longitud de 20.33 metros colinda con la Casa No. 11 de la Calle Alicante de por medio muro común medianero.

LINDEROS Y MEDIDAS GENERALES: El inmueble anteriormente mencionado hace parte del Condominio Portal del Campo, determinado en la nomenclatura urbana de Neiva como Calle 8 # 48-40, con un área aproximada de 2 hectáreas 3.432,40 metros, determinado por los siguientes linderos: "Partiendo del mojón número 1 ubicado en el parámetro costado sur y a 25 metros del eje de la calle 8 y al noreste del lote, en dirección noreste ángulo 80 grados 16'27" en longitud de 165,60 metros hasta el mojón número 2, igualmente ubicado en el parámetro a 25 metros del eje de la calle 8,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10503903841000A

09/08/2016

CompuSA

colindando con la calle 8, zona de retroceso de propiedad de la sociedad DUQUE RENGIFO S EN C., de por medio del mojón número 2 se sigue en dirección sureste ángulo 170 grados 16'27" en longitud de 141,50 metros hasta el mojón número 3, colindando con terrenos de la sociedad DUQUE RENGIFO S EN C., se continua en dirección noreste con ángulo de 260 grados 16'27" en longitud de 165,60 hasta el mojón número 4 colindando con la calle 8, zona de retroceso de propiedad de la sociedad DUQUE RENGIFO S EN C., del mojón número 4 se sigue en al noreste ángulo de 350 grados 16'27" en longitud de 141,50 metros hasta el cierre del mojón número 1, colindando con terrenos de la sociedad DUQUE RENGIFO S EN C. -----

A éste inmueble le correspondió el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Que no obstante la cabida y linderos, la presente compraventa se hace como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Que dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras del inmueble, así como los frutos tanto naturales como civiles que el inmueble genere.

PARÁGRAFO TERCERO. Que la venta sobre el inmueble aquí descrito y alindado, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio. -----

SEGUNDA. TRADICIÓN: Que LOS VENDEDORES, adquirieron el derecho de dominio y la posesión que tiene o ejerce sobre el inmueble objeto de la presente compraventa, por acto de compraventa celebrada con la sociedad DISARCO S.A., a los pormenores de la de la Escritura pública Nro. 672 de 2000 de la Notaría Primera de Neiva, de 2 de Mayo de 2000, debidamente registrada. -----

TERCERA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LOS VENDEDORES garantizan que el inmueble que se transfiere mediante el presente público instrumento se encuentra libre de embargos, anticresis, encargos fiduciarios, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, servidumbres, usufructos, titulaciones o cualquier otro gravamen o limitación. Igualmente que el inmueble se encuentra al día y a paz y salvo en la fecha por el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones, de carácter distrital, departamental o nacional, servicios públicos, contribuciones, cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias etc., que lo afecten. No obstante todo lo anterior, saldrá al saneamiento en los casos de ley. -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



Aa03#428629

CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble materia de este contrato es la suma de **QUINIENTOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.625.437.00)**, suma que **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, pagará a **LOS VENDEDORES** previa entrega a aquel de 1) La cuenta de cobro y/o factura por la presente venta, según corresponda. 2) La primera copia de la presente escritura pública. 3) El certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de la presente compraventa, en el cual se acredite que el bien adquirido se encuentra totalmente libre de gravamen, pleito pendiente o condición, así como el registro de la presente escritura pública y por tanto la propiedad del inmueble descrito en cabeza del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** y 4) La documentación requerida por **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, para la formalización del trámite de vinculación de **LOS VENDEDORES** como proveedor suyo.

PARÁGRAFO: No obstante la forma de pago pactada, **LOS VENDEDORES** renuncian al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, otorgando este instrumento en forma firme e irresoluble.

QUINTA. ENTREGA: Que **LOS VENDEDORES** con ocasión a la operación de leasing referida en las condiciones atrás señaladas hacen desde hoy la entrega material del inmueble a las sociedades **CI VANOIL S.A.**, **BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.**, **C.I. MARINE OIL S.A.**, **TRANSPORTES MURGUZ S.A.** e **IFO PROCESOS S.A.**, por instrucción de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** instrucción que se entiende otorgada con la firma del presente público instrumento, razón por la cual las sociedades **CI VANOIL S.A.**, **BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.**, **C.I. MARINE OIL S.A.**, **TRANSPORTES MURGUZ S.A.**, e **IFO PROCESOS S.A.**, para los fines pertinentes declaran recibido el bien a su entera satisfacción, junto con todas las construcciones, anexidades y dependencias existentes sin límites o reservas.

SEXTA. GASTOS: Que los gastos, costos e impuestos notariales que cause esta escritura, serán de cargo de los contratantes por partes iguales, salvo el impuesto de retención en la fuente que de causarse, será de cargo exclusivo de **LOS VENDEDORES**. Los gastos, costos e impuestos por el registro de la presente escritura, incluyendo el de beneficencia, serán de cargo exclusivo de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1060447091ATCX

09/06/2016

Colombia

70

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que BANCO DE OCCIDENTE S.A. celebra la presente compraventa con el objeto de entregar el bien aquí descrito en un contrato de leasing a cargo de las sociedades CI VANOIL S.A., BUNKERSOIL COLOMBIA S.A., C.I. MARINE OIL S.A., TRANSPORTES MURGUZ S.A., e IFO PROCESOS S.A., los gastos, costos e impuestos previstos en la presente cláusula a cargo de BANCO DE OCCIDENTE S.A. serán asumidos en su totalidad por las sociedades CI VANOIL S.A., BUNKERSOIL COLOMBIA S.A., C.I. MARINE OIL S.A., TRANSPORTES MURGUZ S.A., e IFO PROCESOS S.A.

SÉPTIMA: SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA. El presente contrato es también suscrito por las siguientes sociedades: a) CI VANOIL S.A., identificada con NIT 806.004.930-7, domiciliada en Cartagena y legalmente constituida mediante escritura pública No. 1.028 del 29 de Abril de 1.998 de la notaría 1ª de Cartagena, inscrita el 19 de Mayo de 1.998 bajo el No. 24147 del libro respectivo, y representada en el presente acto por sus representantes legales principales, CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.107.823 y EDGAR VANEGAS SILVA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.115.411, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena que se protocoliza con el presente documento; b) BUNKERSOIL COLOMBIA S.A., identificada con NIT 806.010.805-9, domiciliada en Cartagena y legalmente constituida mediante escritura pública No. 2.536 del 5 de Diciembre de 2.001 de la notaría 1ª de Cartagena, inscrita el 10 de Diciembre de 2.001 bajo el No. 34326 del libro respectivo, y representada en el presente acto por su Gerente, EDGAR VANEGAS SILVA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.115.411, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena que se protocoliza con el presente documento; c) C.I. MARINE OIL S.A., identificada con NIT 802.025.184-4, domiciliada en Cartagena y legalmente constituida mediante escritura pública No. 1773 del 30 de agosto de 2.004 de la notaría 1ª de Cartagena, inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el 1 de septiembre de 2.004 y posteriormente en la Cámara de Comercio de Cartagena el 23 de Octubre de 2.006 bajo el No. 50427 del libro IX, y representada en el presente acto por su Gerente, SANDRA BERNARDA VERGARA ACOSTA, identificada con cédula de ciudadanía No. 64.475.733, todo lo cual consta en el



República de Colombia



certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena que se protocoliza con el presente documento; d) TRANSPORTES MURGUZ S.A., identificada con NIT 804.017.559-6, domiciliada en Cartagena y legalmente constituida mediante escritura pública No. 1878 del 9 de julio de 2.004 de la notaría 1ª de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 14 de julio de 2.004 y posteriormente en la Cámara de Comercio de Cartagena el 18 de diciembre de 2.015 bajo el No. 119034 del libro IX, y representada en el presente acto por su Gerente, EDGAR VANEGAS SILVA, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.115.411, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena y el Acta No. 43 de fecha 20 de Octubre de 2.016, que se protocolizan con el presente documento; e) IFO PROCESOS S.A., identificada con NIT 900.429.498-1, domiciliada en Cartagena y legalmente constituida mediante escritura pública No. 722 del 15 de marzo de 2.011 de la notaría 3ª de Cartagena, aclarada mediante la escritura pública No. 942 del 3 de marzo de 2011 de la notaría 3ª de Cartageña, inscritas el 14 de Abril de 2.011 bajo el No. 70980 del libro IX, y representada en el presente acto por su Gerente, MARISOL MAZO CARDONA, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.360.467, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena y el Acta No. 030 de fecha 20 de Octubre de 2.016, que se protocolizan con el presente documento; quienes en este acto obran debidamente facultados sin limitación o restricción alguna, en su condición de LOCATARIOS de la operación de leasing inmobiliario referida en las consideraciones atrás anotadas, manifiestan:

- a. Que en el carácter antes anotado aceptan la presente escritura y la venta que por medio de ella se hace.
- b. Que declaran tener recibido real y materialmente y a entera satisfacción el inmueble objeto de compraventa, incluidas las áreas y bienes comunes que le corresponden.
- c. Que conforme a la operación de leasing mencionada, será de su cargo cualquier suma que se cobre en relación con todos los impuestos que se autoricen, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio general, local y particular y gravámenes, de carácter nacional, departamental o municipal a partir de la fecha

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

de firma de la presente escritura. _____

- d. Que conocen la reglamentación a que está sometido el inmueble que se adquiere y que se obligan por sí mismos y por sus causahabientes a cualquier título a cumplirla. _____
- e. Que conocen, aceptan y se obligan a pagar a la suscripción de la presente escritura pública, todos los gastos, costos e impuestos notariales y de registro previstos a su cargo conforme a la presente compraventa. _____

Compareció **MARIA DEL SOCORRO ALVEAR PEREZ**, mayor de edad, vecina de Cartagena, identificada con cédula de ciudadanía No. **45.484.420** de Cartagena quien obra en su calidad de Apoderada Especial y en consecuencia en nombre y representación de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), con NIT **890.300.279-4**, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera y del poder especial otorgado por Escritura Pública No. **6187** del 08 de JULIO de 2.010 de la Notaría Treinta y ocho (38) del Circulo de Bogota, manifiesta: _____

a. Que acepta a favor de su representada, la compraventa contenida en la presente escritura, así como todas las demás estipulaciones del presente instrumento y por ende adquiriere la propiedad del bien referido a título de compraventa. _____

b. Que declara recibido el bien objeto de la presente compraventa. _____

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

OCTAVO: PODER ESPECIAL. LOS VENEDORES, confieren poder especial a la **COMPRADORA** para que corrija cualquier error que se encuentre en la nomenclatura, matrícula inmobiliaria, referencia catastral, linderos y medidas, títulos antecedentes y cualquier otro aspecto de esta escritura. Este poder se entiende conferido exclusivamente para ajustar los datos del inmueble vendido a la información que se encuentra en los títulos antecedentes y en la oficina de registro correspondiente. _____

CLAUSULA NOTARIAL A LOS VENEDORES SOBRE AFECTACION A VIVIENDA

FAMILIAR. - La Notaría en cumplimiento en lo ordenado en la ley 258 de 1996 sobre afectación a vivienda familiar, indagó a los **VENEDORES** bajo la gravedad de juramento, si tiene sociedad conyugal vigente, unión marital de hecho o si son solteros y si el inmueble que vende se encuentra afectado a vivienda familiar, a lo cual

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

IVA \$

Se presentaron los siguientes documentos fiscales: 1) ALCALDIA DE NEIVA IMPUESTO.SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL. NIT 891.180.009-1. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 270984. PREDIAL UNIFICADO Fecha Exp: 16/01/2017. Cédula Catastral: 010700550050801. Cédula: 12107823. Avalúo: \$ 182.744.000,00. Nombre: VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO. Terreno: 244,00. 0 H. M2. Dirección: C8 48 40 Cs 09 C ALICANTE. Area Construida: 173,00 M2. Válido para: VALIDO PARA ESCRITURACION. Válido hasta: 31 de diciembre de 2017. (FDO) FUNCIONARIO RESPONSABLE. Y MANRIQUE. -----

2) ALCALDIA DE NEIVA IMPUESTO.SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL. NIT 891.180.009-1. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 270985. VALORIZACION. Fecha Exp: 16/01/2017. Cédula Catastral: 010700550050801. Cédula: 12107823. Avalúo: \$ 182.744.000,00. Nombre: VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO. Terreno: 244,00. 0 H. M2. Dirección: C8 48 40 Cs 09 C ALICANTE. Area Construida: 173,00 M2. Válido para: VALIDO PARA ESCRITURACION. Válido hasta: 31 de diciembre de 2017. (FDO) FUNCIONARIO RESPONSABLE. Y MANRIQUE. -----

Este Protocolo se elaboró en las Hojas de Papel Notarial Nos. Aa038428594, Aa038428628, Aa038428629, Aa038428630, Aa038428631, Aa038428632 y Aa038428633.



República de Colombia



Aa038428631

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMERO: Aa038428631

LOS VENDEDORES,



Notaría Quinta del Circuito de
Cartagena JOSE A. TORRES LUNA (R)

1121651592
CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA
Cartagena 2017-02-09 15:09

CARLOS HERNANDO VANEGAS-SILVA

C.C. No. 12.107.823

DIRECCION: CARRERA 14 # 5A-27

TELEFONO: 6659229

CORREO ELECTRONICO: CARLOS@CIVANOIL.COM

ACTIVIDAD ECONOMICA:

Adriana Estrada C.

ADRIANA ESTRADA CASTAÑO

C.C. No. 36.166.481

DIRECCION: Carrera 14 # 5A-27 apto 26-01

TELEFONO: 3176678840

CORREO ELECTRONICO: adrianae1@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONOMICA:

EL COMPRADOR,

Notaría Quinta del Circuito de
Cartagena JOSE A. TORRES LUNA (R)

1127611883
ADRIANA ESTRADA CASTAÑO
Cartagena 2017-02-09 15:09

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

09/08/2016 15:09:54

Ver. B. J. J.

BANCO DE OCCIDENTE S.A.

Nit. 890.300.279-4

MARIA DEL SOCORRO ALVEAR PEREZ

C.C. 45.484.420 de Cartagena

Apoderada Especial.

LOS LOCATARIOS

[Handwritten signature]

[Circular notary stamp]

Notaría Cuarta del Circuito de
Cartagena JOSÉ A. TORRES LUNA (E)
1122308953
CARLOS HERNANDEZ VANEGAS BELVA
Cartagena 2017-02-09 16:01

CI VANOIL S.A.

NIT 806.004.930-7

CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA

C.C. 12.107.823

Representante Legal

[Handwritten signature]

[Circular notary stamp]

Notaría Cuarta del Circuito de
Cartagena JOSÉ A. TORRES LUNA (E)
1090682354
EDGAR VANEGAS SILVA
Cartagena 2017-02-15 11:06

CI VANOIL S.A.

NIT 806.004.930-7

EDGAR VANEGAS SILVA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



Aa038428632

VIENE DE LA HOJA NOTARIAL NUMERO: Aa038428632

C.C. 12.115.411

Representante Legal



Notaría Quinta del Circuito de
Cartagena JOSE A. TORRES LUNA (E)

1096642354

EDGAR VANEGAS SILVA
Cartagena 2017-02-13 11:08

BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.

NIT 806.010.805-9

EDGAR VANEGAS SILVA

C.C. 12:115.411

Representante Legal



Notaría Quinta del Circuito de
Cartagena JOSE A. TORRES LUNA (E)

1124469040

SANDRA BERNARDA VERGARA ACOSTA
Cartagena 2017-02-09 16:08

C.I. MARINE OIL S.A.

NIT 802.025.184-4

SANDRA BERNARDA VERGARA ACOSTA

C.C. 64.475.733

Representante Legal

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMERO

09/08/2016 10:03:54 AM

24

[Handwritten signature]

Notaría Quinta del Circuito de
Cartagena JOSE A. TORRES LUNA (E)
1096652354
EDGAR VANEGAS SILVA
Cartagena 2017-02-13 11:06

TRANSPORTES MURGUZ S.A.
NIT 804.017.559-6
EDGAR VANEGAS SILVA
C.C. 12.115.411
Representante Legal



[Handwritten signature]

Notaría Quinta del Circuito de
Cartagena JOSE A. TORRES LUNA (E)
1104546589
MARISOL MAZO CARDONA
Cartagena 2017-02-10 10:14

IFO PROCESOS S.A.
NIT 900.429.498-1,
MARISOL MAZO CARDONA
C.C. 29.360.467
Representante Legal

JOSE ARTURO TORRES LUNA
NOTARIO QUINTO (E) DE CARTAGENA

Prot.: Opg.



CONDominio PORTAL DEL CAMPO
813.006.094-9

LA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO

CERTIFICA QUE:

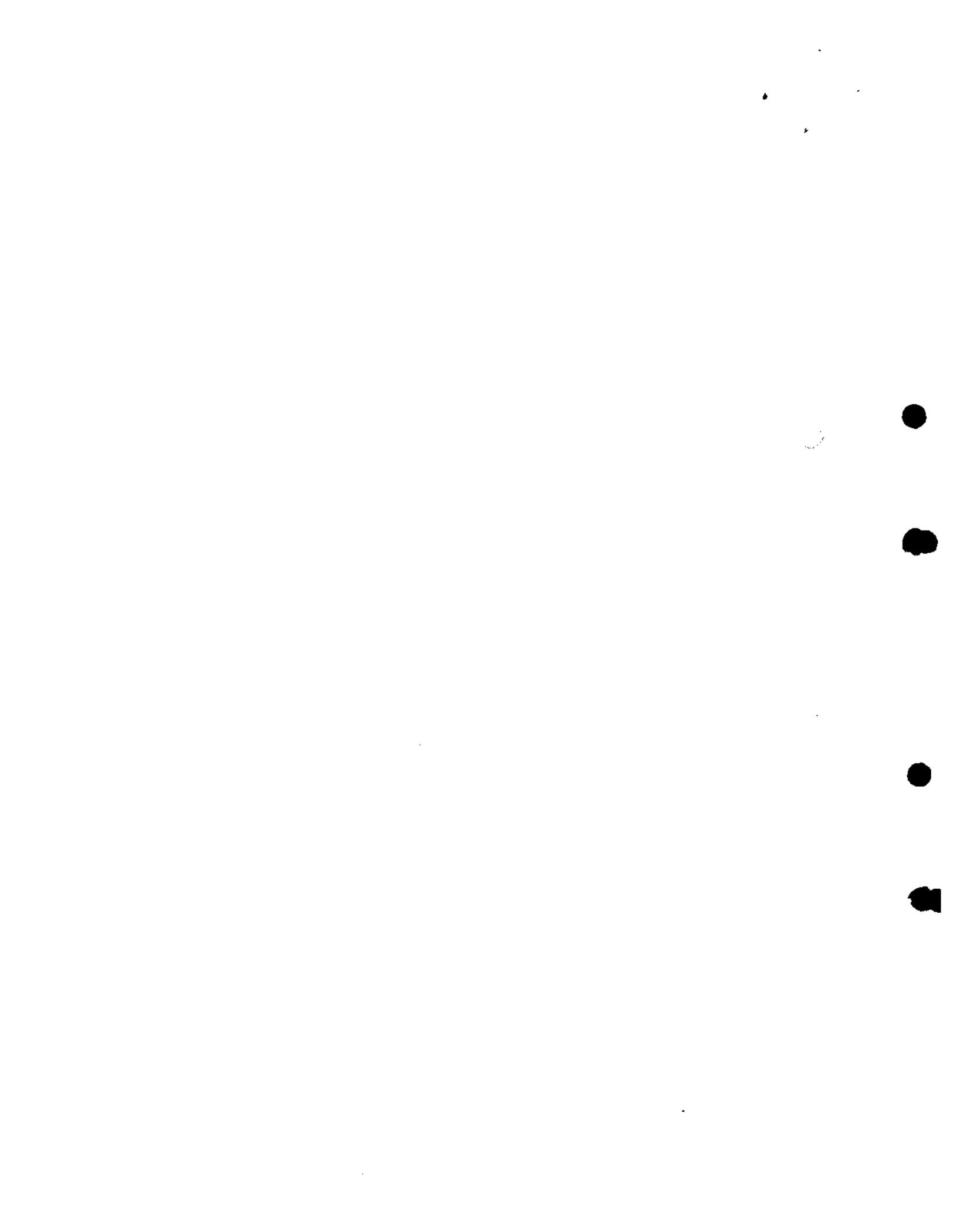
El señor **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA**, con cedula de ciudadanía No. 12.107.823 de Neiva - Huila, se encuentra a paz y salvo al mes de febrero de 2017, en lo correspondiente a las obligaciones mensuales de Expensas comunes de la casa Alicante 9 del Condominio.

Este certificado esta sujeto al aumento en la cuota de administración una vez aprobado el presupuesto para el año 2017, el cual se hará retroactivo los tres primeros meses del año (enero, febrero y marzo).

Se expide a quien interese al segundo (2) día del mes de febrero de 2017, en la ciudad de Neiva - Huila.

Cordialmente,

ALEXANDRA CUENCA LOSADA
C.C 55.176.483 DE NEIVA



Nro Matrícula: 200-155429

Impreso el 13 de Marzo de 2017 a las 11:42:50 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC: ESCRITURA 1195 DEL: 19/7/1999 NOTARIA 1 DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD DISARCO LTDA. NIT# 8130034339 X
A: HOY BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 1/3/2000 Radicación 2000-2840
DOC: ESCRITURA 312 DEL: 29/2/2000 NOTARIA 1 DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL - CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: SOCIEDAD DISARCO LTDA. NIT# 8130034339 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 8/5/2000 Radicación 2000-5759
DOC: ESCRITURA 872 DEL: 2/5/2000 NOTARIA 1 DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 123.296.500
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD DISARCO LTDA. NIT# 8130034339
A: ESTRADA CASTAÑO ADRIANA CC# 36166481 X
A: VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO CC# 12107823 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 8/5/2000 Radicación 2000-5759
DOC: ESCRITURA 872 DEL: 2/5/2000 NOTARIA 1 DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESTRADA CASTAÑO ADRIANA CC# 36166481 X
DE: VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO CC# 12107823 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A. HOY "DAVIVIENDA"

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 16/1/2001 Radicación 2001-471
DOC: ESCRITURA 9 DEL: 9/1/2001 NOTARIA 1 DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 1
ESPECIFICACION: CANCELACION : 657 LIBERACION DE HIPOTECA - ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA"
A: SOCIEDAD DISARCO LTDA.

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 29/10/2002 Radicación 2002-15000
DOC: ESCRITURA 1412 DEL: 9/8/2002 NOTARIA 1 DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: "CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO"

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 29/10/2002 Radicación 2002-15003
DOC: ESCRITURA 1924 DEL: 18/10/2002 NOTARIA 1 DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - EN CUANTO A LAS UNIDADES PRIVADAS (CASAS) QUE CONFORMAN
EL "CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: "CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO"

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 1

Nro Matrícula: 200-155429

Impreso el 13 de Marzo de 2017 a las 11:42:50 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 200 NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: NEIVA
FECHA APERTURA: 2/3/2000 RADICACIÓN: 2000-2840 CON: ESCRITURA DE 29/2/2000
COD CATASTRAL: 41001010700550050801
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 312 DE FECHA 29-02-2000 EN NOTARIA 1 DE NEIVA CASA NO.9 CALLE ALICANTE-PRIMERA
ETAPA CON AREA DE 243.96 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 8/84).

COMPLEMENTACIÓN:

SOCIEDAD DISARCO LTDA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD DUQUE RENGIFO S. EN C., SEGUN ESCRITURA #1772 DEL 03 DE AGOSTO DE 1988 NOTARIA 1 DE NEIVA, REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DE 1998 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA #200-0145473.-ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #2352 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1991 NOTARIA 3. DE NEIVA, REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1991 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA #200-0084107; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA NO. 2.088 DE FECHA JULIO 3 DE 1991 NOTARIA 2A. DE NEIVA CON FOLJO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0082843 POR LA SOCIEDAD DUQUE RENGIFO S. EN C., DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MAXIMILIANO FRANCISCO DUQUE PALMA POR ESCRITURA NO. 2.289 NOVIEMBRE 9 DE 1976 NOTARIA 1A. DE NEIVA, REGISTRADA DICIEMBRE 15 DE 1978 BAJO LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0004655, DESENGLOBADO POR ESCRITURA NO.778 MARZO 3 DE 1989 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA ABRIL 28 DE 1989 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0072203; DESENGLOBADO LUEGO POR LA ESCRITURA NO.3.070 AGOSTO 4 DE 1989 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA NOVIEMBRE 30 DE 1989 BAJO LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0074337; Y DESENGLOBADO POR ESCRITURA #1.844 JUNIO 12 DE 1991 NOTARIA 2A. NEIVA, INSCRITA JUNIO 17 DE 1991 BAJO LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0082468; Y DESENGLOBADO POR ESCRITURA #573 MARZO 11 DE 1991 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA MARZO 20 DE 1991 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0081314.- MAXIMILIANO FRANCISCO DUQUE PALMA, HUBO POR COMPRA A MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ POR ESCRITURA #23 ENERO 14 DE 1970 NOTARIA 1A. DE NEIVA, REGISTRADA FEBRERO 12 DE 1970 AL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 70, #356; ACLARADA POR ESCRITURA # 208 FEBRERO 6 DE 1976 NOTARIA 1A. DE NEIVA, INSCRITA FEBRERO 17 DE 1976 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 200-0004655.- DICHA FINCA ENGLOBA APROXIMADAMENTE 148 HECTAREAS DEL LOTE COMPRADO POR MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ A LAURA RIVERA VIUDA DE PENAGOS, POR ESCRITURA NO. 325 JULIO 14 DE 1945 NOTARIA 2A. DE NEIVA, REGISTRADA JULIO 17 DE 1945 AL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 423, #490; LO COMPRADO A LA COMPAÑIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL HUILA DE LIEVANO, DURAN & CIA. POR ESCRITURA NO.943 SEPTIEMBRE 25 DE 1945 NOTARIA 1A. DE NEIVA, REGISTRADA EL MISMO DIA AL LIBRO 10., TOMO 40., PAGINA 99, # 838; LO COMPRADO A LILIA ALVIRA VIUDA DE SANMIGUEL POR ESCRITURA NO. 593 AGOSTO 14 DE 1953 NOTARIA 1A. DE NEIVA, REGISTRADA AGOSTO 21 DE 1953 AL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 14, #1.328; A JESUS ALI ALARCON Y BERNARDINO BARREIRO POR ESCRITURA #187 MARZO 3 DE 1954 NOTARIA 1A. DE NEIVA, REGISTRADA ABRIL 12 DE 1954 AL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 68, #319; A BERNARDINO BARRERIRO POR ESCRITURA #288 MARZO 15 DE 1955 NOTARIA 2A. DE NEIVA, REGISTRADA ABRIL 25 DE 1955 AL LIBRO 10., TOMO 10., PAGINA 99, #670; A JOSE EUSTACIO RUBIANO G., POR ESCRITURA #41 ENERO 17 DE 1958 NOTARIA 2A. DE NEIVA, REGISTRADA ENERO 31 DE 1958 AL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 3, #33.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION CASA 9 CALLE ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO
- 2) CALLE 8 #48-40

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
200-145473

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 22/7/1999 Radicación 1999-11448

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 200-155429

Impreso el 13 de Marzo de 2017 a las 11:42:50 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 18/11/2002 Radicación 2002-16919 VALOR ACTO: \$ 0
DOC: ESCRITURA 2038 DEL: 5/10/2002 NOTARIA 1 DE NEIVA
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 18/11/2002 Radicación 2002-15920 VALOR ACTO: \$ 0
DOC: ESCRITURA 2100 DEL: 15/11/2002 NOTARIA 1 DE NEIVA
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - ESCRITURA #2038 DE 05-10-02 NOTARIA 1 DE NEIVA, EN CUANTO
A QUE EL BANCO DAVIVIENDA S.A. ACEPTA EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, LA MODIFICACION AL REGLAMENTO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: BANCO DAVIVIENDA S.A.
A: CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 10/11/2016 Radicación 2016-200-6-18531 VALOR ACTO: \$ 0
DOC: ESCRITURA 20408 DEL: 31/10/2016 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C.
Se cancela la anotación No. 4
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ABIERTA DE
CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 860034313-7
A: ESTRADA CASTAÑO ADRIANA CC# 38168481 X
A: VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO CC# 12107823 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 8/3/2017 Radicación 2017-200-6-3962 VALOR ACTO: \$ 500.625.437
DOC: ESCRITURA 217 DEL: 9/2/2017 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: ESTRADA CASTAÑO ADRIANA CC# 38168481
DE: VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO CC# 12107823
A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT# 8903002784 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "11"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-200-3-870 Fecha: 16/7/2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 9 No. corrección: 1 Radicación: 2007-200-3-304 Fecha: 30/4/2007
CORREGIDA, ESCRITURA #2100 DE 15-11-2002 NOTARIA 1 NEIVA.-SI VALE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 200-155429

Impreso el 13 de Marzo de 2017 a las 11:42:50 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

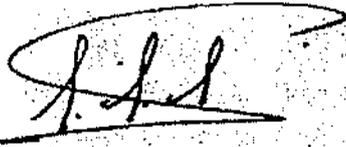
USUARIO: 63446 Impreso por: 61803

TURNO: 2017-200-1-25761 FECHA: 8/3/2017

NIS: IdP7nJivdricjqwmPfk0DMFCd2hCarysXZNjPSsHbrRajONY3c4FNQw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: NEIVA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER

28

99144-BO



isa ltda.
I N M O B I L I A R I A

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA.
Miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Calle 38 N° 13-37 Piso 6 • PBX: (1) 3230450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá D.C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co

NTG 6001

BUREAU VERITAS
Certification



11 1002014



**INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE
URBANO DE USO RESIDENCIAL**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
CALLE 8ª # 48 – 40 CASA 9 CALLE ALICANTE
CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO
NEIVA – HUILA.**

**SOLICITANTE
C.I. VANOIL S.A.**

**AVALUADOR RESPONSABLE
SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
R.N.A. # 1449**

**FECHA DE LA VALUACION
5 DE JULIO DE 2.016**

Bogotá, 5 de Julio de 2016

Señores
BANCO DE OCCIDENTE – BANCA CORPORATIVA
Barranquilla

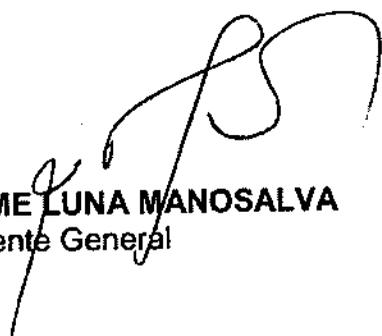
Apreciados señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente les estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble solicitado por la sociedad C.I. VANOIL S.A., ubicado en la Calle 8ª # 48 – 40 Casa 9 Calle Alicante del Condominio Portal del Campo de la ciudad de Neiva departamento del Huila.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$553.789.200,00).**

Atentamente,


JAIME LUNA MANOSALVA
Gerente General

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio urbano, casa de habitación en propiedad horizontal.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

El avalúo es solicitado por la sociedad C.I. VANOIL S.A.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

El avalúo es destinado a determinación de valor comercial.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Garantía hipotecaria.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

El inmueble avaluado es una casa unifamiliar en conjunto cerrado.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Vivienda unifamiliar.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Adriana Estrada Castaño y Carlos Hernando Vanegas Silva.

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 8ª N° 48 – 40 Casa 9 calle Alicante

1.10.1. URBANIZACION: Condominio Portal del Campo.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Neiva.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Huila.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble avaluado se encuentra en el sector oriente de la ciudad de Neiva, sector urbano.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO: Residencial, clase alta.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Sector consolidado, a tres cuadras se está adelantando la construcción de un centro comercial, sector de desarrollo de condominios residenciales destinados al estrato 5.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES: Como vía principal se cuenta con la calle 8ª.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS: El sector posee vías secundarias en buen estado, como las carreras 46 y 52.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El conjunto posee andenes y sardineles en concreto, arborización y zonas verdes en buen estado de conservación.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector posee todos los servicios públicos básicos tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gasoducto, telefonía fija y móvil de todos los operadores del mercado.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector posee servicio de transporte público colectivo urbano que circula por el frente del condominio con excelente frecuencia y únicamente dos rutas.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

El sector es residencial con estrato socioeconómico 5.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

Se practicó la visita el 28 de junio de 2.016.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Certificado de libertad y tradición N° 200-155429.

3. ASPECTO JURIDICO

| | |
|-------------------------------|--|
| PROPIETARIO | Adriana Estrada Castaño y Carlos Hernando Vanegas Silva. |
| ESCRITURA PÚBLICA # | 672 del 02/05/2000 |
| NOTARIA | 1ª de Neiva |
| MATRICULAS INMOBILIARIAS # | 200-155429 |
| CÉDULA CATASTRAL # | 01-07-0055-0050-801 |
| ESCRITURA DE PROP. HORIZONTAL | 312 del 29/02/2.000 |
| NOTARIA | 1ª de Neiva |
| COEFICIENTE COPROPIEDAD | No se nos suministró |

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Mediante el acuerdo 026 de septiembre de 2009, se adopta el plan de ordenamiento territorial para el municipio de Neiva, se le asigna al sector donde se encuentra el inmueble avaluado el uso de (A.V. 2.), área residencial de consolidación, vivienda tradicional con las siguientes características:

Suelo urbano, vocación; actividad residencial, cobertura zonal.

| | |
|-----------------------------|---|
| USO PRINCIPAL, RESIDENCIAL: | Grupo A.V. tradicional tipo 1. |
| USO COMPATIBLE: | Comercio local, Dotacional local, Dotacional zonal, Comercio zonal grupo 1 |
| USO CONDICIONADO: | Comercio local, Comercio oficinas Grupo 1, Comercio zonal Grupo 1 |
| Perfil de vía | V3 |
| Altura permitida | 15 pisos |

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Como constan en la escritura pública

5.2. AREA DEL TERRENO:

Predio sometido bajo el reglamento de propiedad horizontal.

NOTA: De acuerdo al decreto 1420 en su artículo 21, parágrafo tercero "Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."

Y a la resolución 620 del Igac, en su artículo 18. "avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Casa unifamiliar de un piso en conjunto cerrado.

6.1. NÚMERO DE NIVELES: 1 pisos.

6.2. VIDA UTIL: 100 años.

6.3. EDAD APROXIMADA: 16 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 84 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

Construcción usada en buen estado de conservación.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Acabados altos de buena calidad en buen estado de conservación.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Antejardín y parqueadero para 2 carros, hall de acceso, sala, comedor, estudio, sala de televisión, tres alcobas, principal con baño privado, dos baños, cocina, alcoba de servicio con baño, zona de ropas, una terraza y patio interior.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El inmueble posee los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario y teléfono.

6.9. SERVICIOS COMUNALES:

El inmueble posee servicios comunales de portería vigilada y vigilancia las 24 horas del día, zonas verdes, vías internas de circulación vehicular, dos zonas sociales con piscina, cancha múltiple, barbecue, capilla y zona de entrenamiento de golf.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

a). ARMAZON:

| | |
|--------------|----------------------------|
| Cimentación: | Concreto reforzado. |
| Estructura: | Concreto reforzado. |
| Muros: | Ladrillo hueco de arcilla. |
| Cubierta: | Teja de asbesto cemento. |

Fachada: Pañete y pintura.

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escalera: No posee.

Muros: Pañete y pintura en vinilo sobre estuco.

Pisos: Tableta de cerámica.

Zócalos: Tableta de cerámica.

Cielo raso: Dry wall.

c). CARPINTERIA:

Puertas exteriores: En madera.

Puertas interiores: En madera sobre marco de madera.

Ventanería: En aluminio y vidrio.

Closet: En madera.

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: En cerámica.

Muros: Enchape de cerámica.

Mesón – lavamanos: Mesones en granito y lavamanos en cerámica.

Muebles: En madera.

Sanitarios: Cerámico.

Divisiones: En vidrio templado.

Accesorios: Cerámicos.

e). ACABADOS DE COCINA: Tipo Integral

Pisos: En cerámica.
Muros: Enchape de cerámica.
Mesón: En concreto terminado en ladrillo tablón.
Muebles: En madera.

f). INSTALACIONES ESPECIALES: Ninguno observado.

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

ÁREA PRIVADA CASA: 243.96 M²

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Sector desarrollado, construcción de un condominio residencial en altura.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El inmueble está ubicado en el sector oriental de la ciudad de Neiva, orientado este sector a residencias estrato 5, sector de muy buena demanda.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se encontró oferta de mercado comparable en la zona.

Muestras encontradas 5.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La ubicación del predio en conjunto cerrado.
- Está dentro de un sector consolidado, con buena valorización.
- La prestación de los servicios públicos es buena.
- La topografía plana, el uso acorde al sector, disponibilidad de comercio compatible en el sector.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se registra ningún aspecto importante que pueda incidir considerablemente en el valor de mercado correspondiente al bien en estudio.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Inmueble destinado a vivienda unifamiliar, en concordancia con el uso permitido en el sector.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La ubicación del predio en conjunto cerrado.
- Está dentro de un sector consolidado, con buena valorización.
- La prestación de los servicios públicos es buena.
- La topografía plana, el uso acorde al sector, disponibilidad de comercio compatible en el sector.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto

de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas**.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

Como método comparativo de mercado, encontramos datos, los cuales fueron encontrados en ofertas de inmuebles en el sector encontrados en las páginas de internet de las inmobiliarias de la región.

| HOMOGENIZACIÓN CALLE 8ª N° 43 - 40 CASA 9 - NEIVA - HUILA. | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|--------|---------------|-----------|---------------|--------------------|---------------------|
| Teléfono | Valor M2 | Valor venta | Fuente | Factor Fuente | Tamaño M2 | Factor Tamaño | Factor Ubicación | Resultados |
| 8710225 | 2.265.625 | 580.000.000 | dir | 0,95 | 256 | 1,00 | 1,00 | 2.152.344 |
| 8710225 | 2.616.279 | 450.000.000 | dir | 0,90 | 172 | 1,00 | 1,00 | 2.354.651 |
| 8710225 | 2.578.947 | 490.000.000 | dir | 0,90 | 190 | 1,00 | 1,00 | 2.321.053 |
| 3144735779 | 2.254.468 | 550.000.000 | dir | 1,00 | 243,96 | 1,00 | 1,00 | 2.254.468 |
| Casa Portal del C | 2.377.439 | 580.000.000 | dir | 0,95 | 243,96 | 1,00 | 1,00 | 2.258.567 |
| Promedio | 441.666.667 | | | | | | Promedio | 2.268.216 |
| Desviación Standar | 57.879.185 | | | | | | Desviación Standar | 77.413 |
| Coef. De Variación | 13,10% | | | | | | Variación | 3,41% |
| VALOR ADOPTADO | | | | | | | \$ | 2.270.000,00 |

14. VALOR DE MERCADO

| VALOR DE MERCADO | | | |
|-------------------------------|---------|-----------------|--------------------------|
| IDENTIFICACIÓN | AREA M² | VALOR M² | VALOR PARCIAL |
| AREA PRIVADA CASA | 243,96 | \$ 2.270.000,00 | \$ 553.789.200,00 |
| TOTAL VALOR DE MERCADO | | | \$ 553.789.200,00 |

SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$553.789.200,00).

15. FIRMA DEL AVALUADOR EXTERNO Y REVISOR TECNICO



SERGIO FERNANDO AYCARDI V.
 MATRÍCULA N° 1.449 R.N.A.
 VIGENTE HASTA OCTUBRE DE 2.017



FREDDY A. BARRIOS MENESES
 REVISOR TÉCNICO DEPARTAMENTO DE AVALUOS
 REG. COLOMBIANO DE AVALUADORES - RCA 0305 - 0141
 REG. SIC 05-110640

16. REVISIÓN TÉCNICA

Inmobiliaria y Servicios Administrativos Ltda. ISA LTDA., declara que la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

35

- La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.
- La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.
- Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.
- Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados.
- Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.
- LA GESTIÓN DE REVISIÓN PARTE DE LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE DEL VALUADOR ACTUANTE, BAJO EL ENTENDIDO QUE SUS CONCLUSIONES FINALES SON DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD Y NO COMPROMETEN A LOS DEMÁS SUSCRIPTORES DEL AVALÚO.

17. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

| COSTO DE REPOSICION | | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| IDENTIFICACIÓN | AREA M ² | VALOR M ² | VALOR PARCIAL |
| AREA PRIVADA CASA | 243,96 | \$ 1.135.000,00 | \$ 276.894.600,00 |
| TOTAL COSTO DE REPOSICION | | | \$ 276.894.600,00 |

Nota: el costo de reposición de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal corresponde al valor de las adecuaciones introducidas al área privada, toda vez que las áreas comunes (estructura, placas de entre piso, muros divisorios, fachadas, cubiertas, etc.) deben estar aseguradas por la copropiedad

18. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

Esta NIIF se aplicará cuando otra NIIF requiera o permita mediciones a valor razonable o información a revelar sobre mediciones a valor razonable (y mediciones, tales como valor razonable menos costos de venta, basados en el valor razonable o información a revelar sobre esas mediciones), excepto en circunstancias específicas.

18.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

La NIIF 13 define el VALOR RAZONABLE como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el

precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La NIIF explica que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente:

- (a) el activo o pasivo concreto a medir;
- (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente;
- (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y
- (d) la(s) técnica(s) de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. La(s) técnica(s) de valoración utilizadas deberían **maximizar** el uso de datos de entrada observables relevantes y **minimizar** los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo.

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Comparación de Ventas, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

18.2. JERARQUIAS DEL VALOR RAZONABLE:

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

JERARQUIA DE NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

JERARQUIA DE NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

JERARQUIA DE NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

18.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

Para la medición del valor Razonable del presente activo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas**

JERARQUIA DE MEDICION: Nivel 2, basada en los precios de oferta de inmuebles similares

19. VALOR RAZONABLE

| VALOR RAZONABLE | | | |
|-----------------------|---------|-----------------|-------------------|
| IDENTIFICACIÓN | AREA M² | VALOR M² | VALOR PARCIAL |
| AREA PRIVADA CASA | 243,96 | \$ 2.270.000,00 | \$ 553.789.200,00 |
| TOTAL VALOR RAZONABLE | | | \$ 553.789.200,00 |

20. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del

encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

21. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

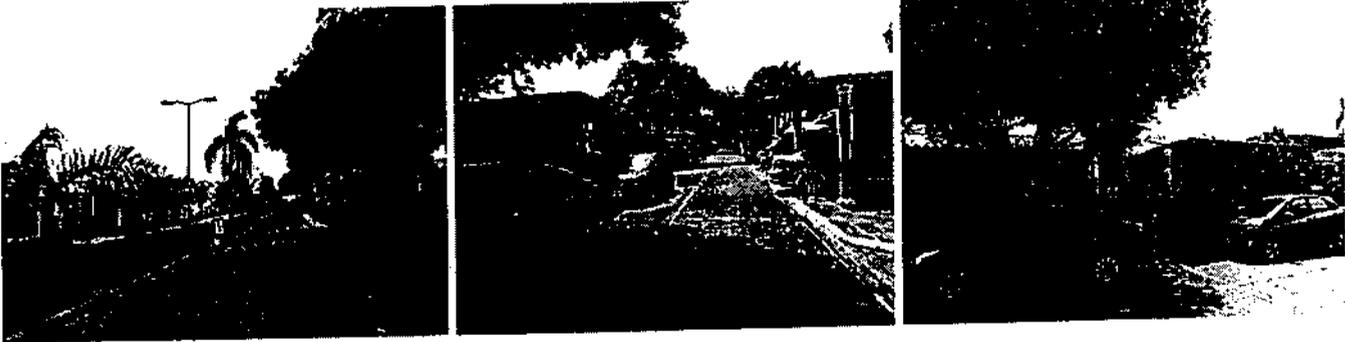
Fecha del informe: 5/07/2016



REGISTRO FOTOGRAFICO



Fachada conjunto con nomenclatura y perfil sobre via



Acceso conjunto, fachada y perfil sobre via interna



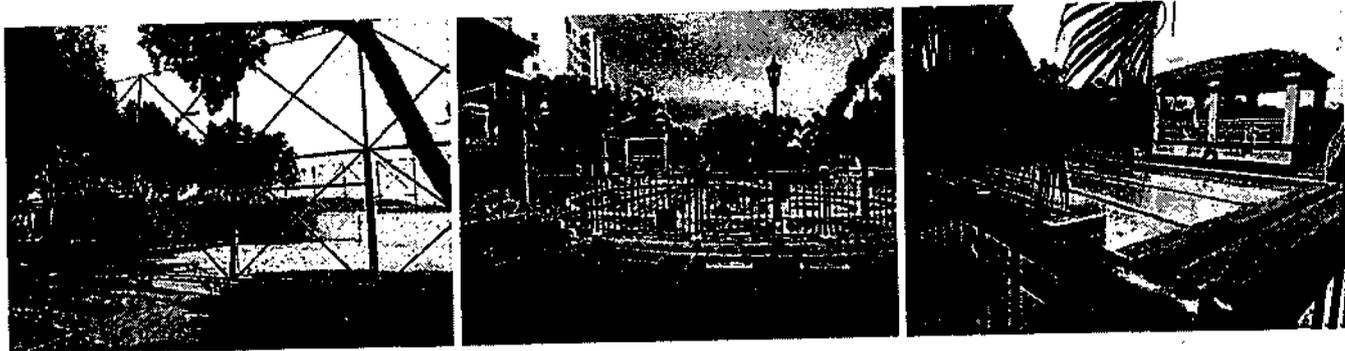
Sala – comedor y estudio



Cocina y baños



Lavandería, patio interno y parque infantil



Cancha múltiple y dos zonas de piscinas

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA

C.C. 12.136.150

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos especificados en el alcance de la certificación (ver anexo) para:

EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

R.N.A. 1449

Esta certificación es aplicable al alcance establecido en el anexo.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO

DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/ABRIL/2015

Fecha de vencimiento: 31/ OCTUBRE /2017

Fecha de expedición: 11/NOVIEMBRE/2015

Código: RD/FR/02
Versión 1

CERTIFICADO No. 0042

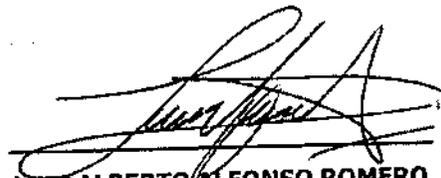
Página 1 de 2

ANEXO DE CERTIFICADO
 SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
 R.N.A. 1449

EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

ALCANCE DE LA CERTIFICACIÓN OTORGADA

| NOMBRE DEL ESQUEMA CERTIFICADO | NORMA | ALCANCE DEL ESQUEMA |
|---------------------------------------|---|---|
| EQ/DC/01 Avalúos de inmuebles urbanos | TCL 110302002 NCL 210302001 NCL 210302002 | El alcance de la certificación que se otorga a una persona corresponde a la categoría o especialidad de Valuador de Inmuebles urbanos. Esta categoría o especialidad está orientada, para realizar encargos valuatorios y dictámenes de valor correspondiente a: Inmuebles urbanos de las tipologías más comunes, como Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas de una población o ciudad, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. |



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
 DIRECTOR EJECUTIVO
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/ ABRIL /2015
 Fecha de vencimiento: 31/ OCTUBRE /2017
 Fecha de expedición: 11/NOVIEMBRE/2015

Código RD/FR/02
 Versión: 2

CERTIFICADO No. 0042

Página 2 de 2



CONDominio PORTAL DEL CAMPO
813.006.094-9

LA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO

CERTIFICA QUE:

El señor **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA**, con cedula de ciudadanía No. 12.107.823 de Neiva - Huila, se encuentra a paz y salvo al mes de febrero de 2017, en lo correspondiente a las obligaciones mensuales de Expensas comunes de la casa Alicante 9 del Condominio.

Este certificado esta sujeto al aumento en la cuota de administración una vez aprobado el presupuesto para el año 2017, el cual se hará retroactivo los tres primeros meses del año (enero, febrero y marzo).

Se expide a quien interese al segundo (2) día del mes de febrero de 2017, en la ciudad de Neiva - Huila.

Cordialmente,

ALEXANDRA CUENCA LOSADA
C.C 55.176.483 DE NEIVA





REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA

Neiva, 03 ABR 2019

RADICACIÓN N° 410013103005- 2019-00051- 00

Como la anterior demanda verbal de Restitución de Bien inmueble en Arrendamiento Financiero de Leasing promovido mediante apoderada judicial por BANCO DE OCCIDENTE, contra C.I VANOIL S.A, BUNKERS OIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A, IFO PROCESOS S.A, fue subsanada y reúne las exigencias de los Arts. 82, 83, 84, 85, 384 Y 385 del C.G. P, el Juzgado,

RESUELVE

Primero. ADMITIR la anterior demanda verbal de Restitución de Bien inmueble en Arrendamiento Financiero de Leasing promovido mediante apoderado judicial por BANCO DE OCCIDENTE, contra C.I VANOIL S.A, identificada con Nit número 806.004.930-7 domiciliada en Cartagena – Bolívar y representada legalmente por CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA identificado con cedula de ciudadanía numero 12.107.823 o quien haga sus veces, BUNKERS OIL COLOMBIA S.A, identificada con Nit número 806.010.805-9 domiciliada en Cartagena – Bolívar y representada legalmente por EDGAR VANEGAS SILVA identificado con cedula de ciudadanía numero 12.115.411 o quien haga sus veces, C.I MARINE OIL S.A, identificada con Nit número 802.025.184-4 domiciliada en Cartagena – Bolívar y representada legalmente por SANDRA BERNARDA VERGARA ACOSTA identificada con cedula de ciudadanía numero 64.475.733 o quien haga sus veces, TRANSPORTES MURGUZ S.A, identificada con Nit número 804.017.559-6 domiciliada en Cartagena – Bolívar y representada legalmente por EDGAR VANEGAS SILVA identificada con cedula de ciudadanía numero 12.115.411 o quien haga sus veces, IFO PROCESOS S.A, identificada con Nit número 900.429.498-1 domiciliada en Cartagena – Bolívar y representada legalmente por MARISOL MAZO CARDONA identificada con cedula de ciudadanía numero 29.360.467 o quien haga sus veces, en su calidad de LOCATARIOS de los bienes entregados en arrendamiento por medio de EL CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO NUMERO 180-114222. En consecuencia, se ordena notificar

151

personalmente el contenido de la presente providencia a los demandados, a quienes se les correrá traslado de la demanda por el término de veinte (20) días para que la conteste por medio de abogado titulado, lo que se surtirá en los términos del artículo 369 C.G.P. en concordancia con los artículos 290 al 293 ibidem.

Segundo. Como quiera que en el mismo escrito de la demanda, la parte actora realizó petición especial de decreto de medidas cautelares, conforme al Artículo 590 del C.G.P. se fija como caución previa, la suma \$ 7.500.000=, que deberá prestar el actor, para decretar las medidas cautelares solicitadas.

NOTIFIQUESE

LUIS FERNANDO HERMOSA ROJAS
Juez

P/Ruben


JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA

Neiva, 04 ABR 2019 El Auto que antecede fue notificado por anotación en estado
No. 209 de hoy a las 7 a.m.

RUBEN DARIO TORO VALLEJO
Secretario


JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA

Neiva, _____ FJ



República de Colombia
Rama Judicial
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO NEIVA - HUILA
Palacio de Justicia Oficina 908 Tel: 871 13 86

**EL SECRETARIO DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE
NEIVA (HUILA),**

CERTIFICA:

Que en este despacho judicial cursa demanda verbal de Restitución de Bien inmueble en Arrendamiento Financiero de Leasing promovido mediante apoderada judicial por **BANCO DE OCCIDENTE**, contra **C.I VANOIL S.A, BUNKERS OIL COLOMBIA S.A, C.I MARINE OIL S.A, TRANSPORTES MURGUZ S.A, IFO PROCESOS S.A,,** bajo el RADICADO NUMERO 4100131030052019-00051.

Que la única actuación surtida actualmente dentro del proceso de la referencia es la admisión de la misma en providencia del 3 de abril de 2019.

Dada en Neiva, a los seis (06) días mes de mayo de 2019, por petición escrita de la apoderada de la parte demandante.

El Secretario,


RUBEN DARIO TORO VALLEJO.



380
1

DIRECCION SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL
No. Radicacion : OJRE324182 No. Anexos : 0
Fecha : 05/02/2020 Hora : 15:51:09
Dependencia : Juzgado 3 Civil Del Circuito Neiva
DESCRIP: CQA F 7 RDO 19/120 NELLY CAS
CLASE : RECIBIDA

Señor,

JUEZ TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA - HUILA

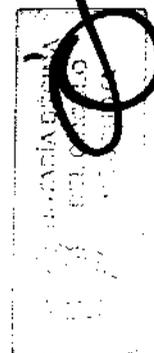
E. S. D.

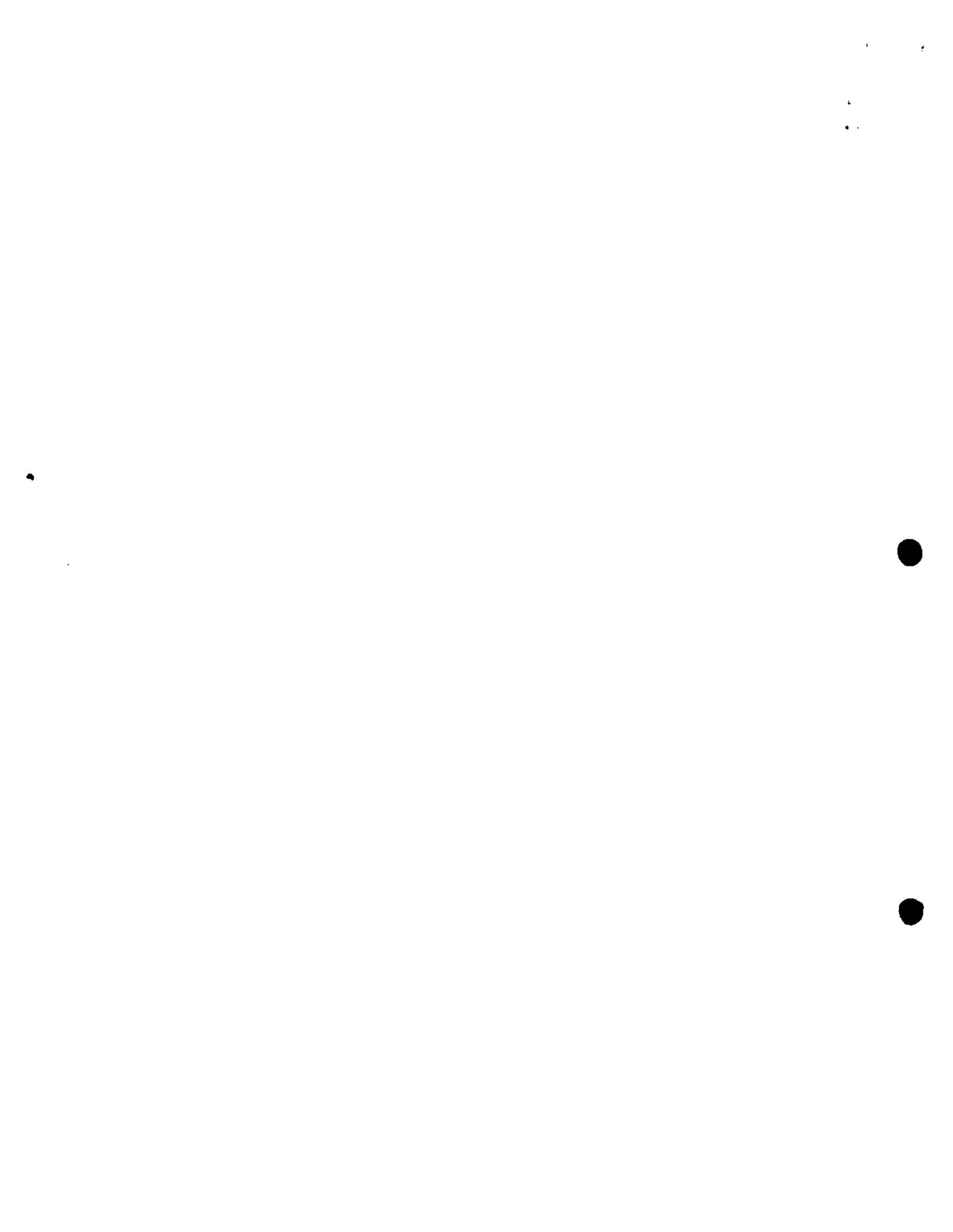
REF: CONTESTACIÓN LLAMAMIENTO EN
GARANTIA

Rad: 2019-00120

Proceso: NELLY CASTAÑO ESTRADA
LONDOÑO contra BANCO DE OCCIDENTE
S.A.

JUAN SEBASTIAN LOMBANA SIERRA identificado con la Cédula de Ciudadanía 11'233.717 de La Calera, identificado con la Tarjeta Profesional No 161.893 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá, obrando en mi condición de apoderado de IFO PROCESOS S.A.S. ("IFO", la "Demandada" o la "Compañía") sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Cartagena, Bolívar, identificada con NIT 900.429.498-1, de conformidad con el poder otorgado por su representante legal MAURICIO MARULANDA CUARTAS, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía 71. 787.345 de Medellín, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación de la Cámara de Comercio de Cartagena, ambos documentos aportados con la contestación de la demanda que se radica de forma paralela. Por medio del presente escrito me permito





contestar al llamamiento en garantía interpuesto por el BANCO DE OCCIDENTE S.A., (el "Banco") identificada con NIT 890300279-4 dentro de la demanda iniciada por la señora NELLY CASTAÑO ESTRADA LONDOÑO (la "Demandante"), en la cual solicita que mi representada responda y garantice los derechos del banco como propietario del contrato de leasing no. 180-114222.

I. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR EL LLAMAMIENTO

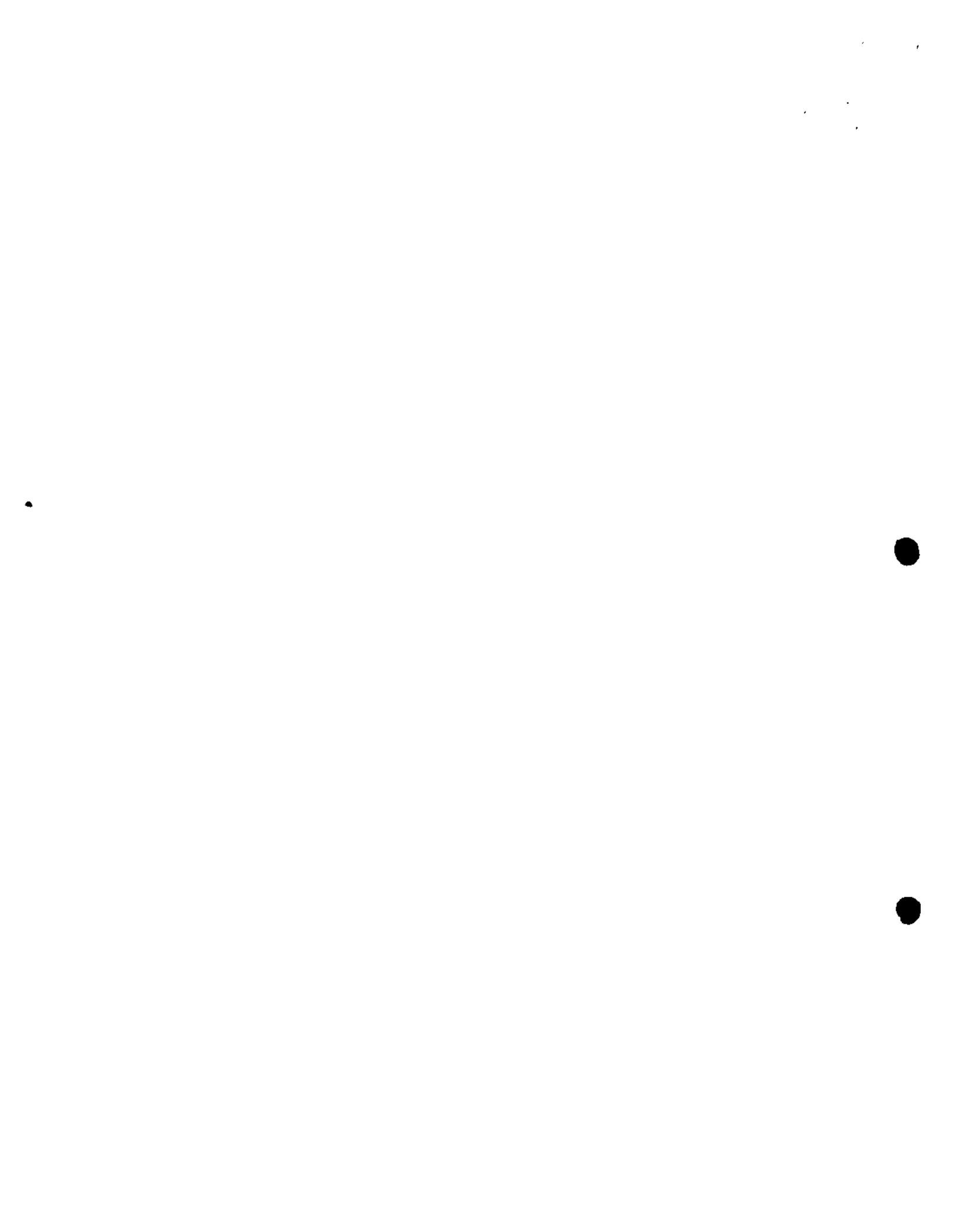
El auto admisorio fue notificado por aviso al representante legal de IFO, aviso que recibido el día 17 de diciembre de 2019, siendo surtida la notificación al finalizar el día siguiente conforme el artículo 292 del C.G.P. En ese sentido, los veinte (20) días para pronunciarnos frente al llamamiento en garantía, otorgados tanto por el C.G.P. como por el auto admisorio, se cumplen el 6 de febrero de 2020.

Por lo tanto, el presente escrito es allegado a su despacho dentro del término y oportunidad debida. Valga indicar que la empresa A1 ENTREGAS S.A.S., por la cual se remitió la notificación, al parecer no cuenta con la autorización para realizar este tipo de notificaciones conforme al artículo 292 del C.G.P., aspecto que solicitó sea verificado por el H. Secretario.

II. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LAS PRETENSIONES DEL LLAMAMIENTO

Me opongo a la única pretensión propuesta en el Llamamiento por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos, pero en especial, por existir una falta de



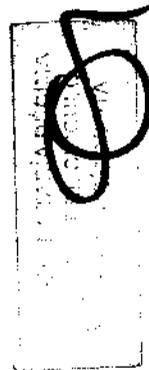


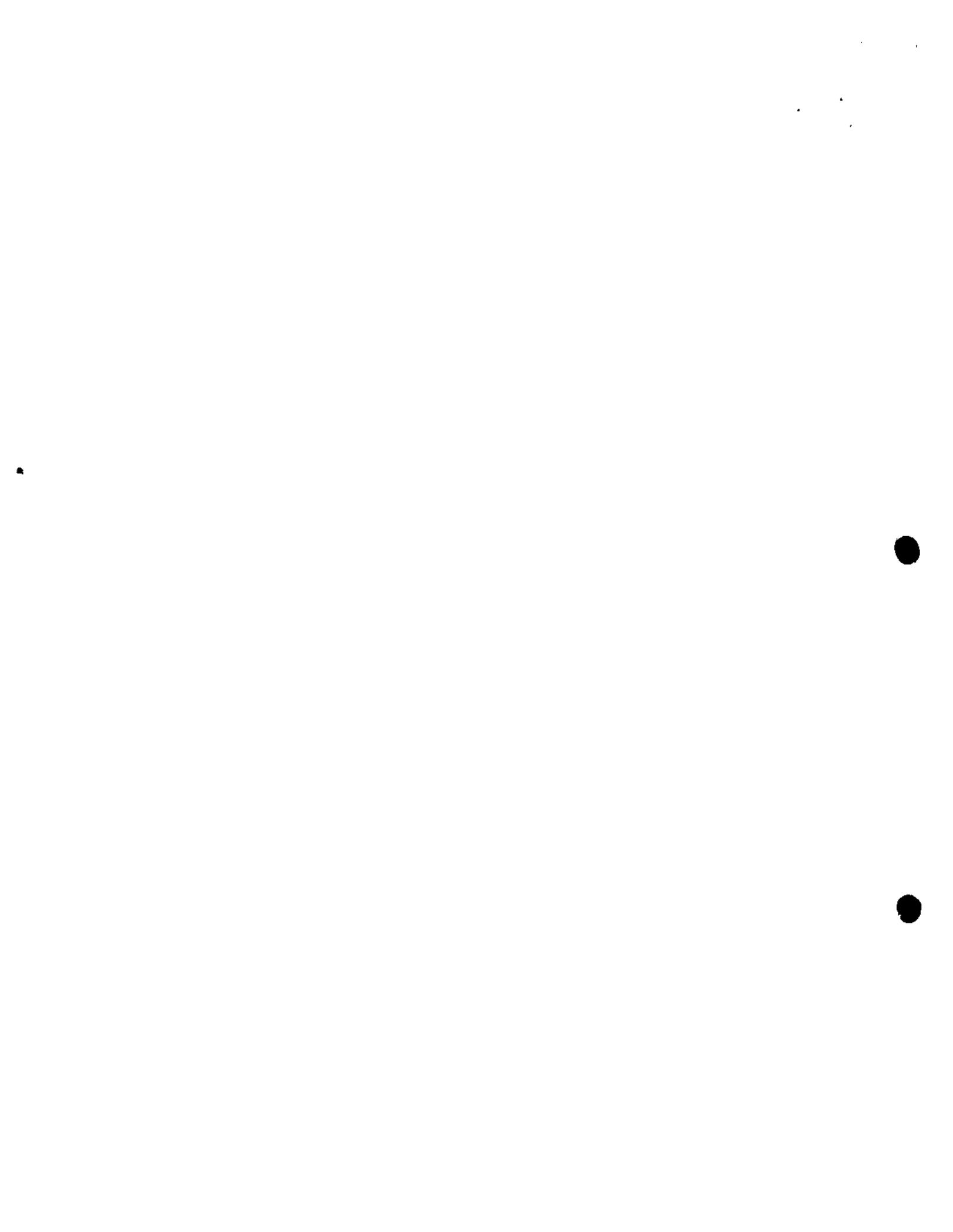
legitimación de IFO para acudir al llamamiento, pues la entonces representante legal no estaba en facultad de suscribir el contrato de leasing que exhibe el Banco como título para realizar el llamamiento.

III. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS DEL LLAMAMIENTO

Doy respuesta a los Hechos del llamamiento en el mismo orden propuesto por el Banco de Occidente.

- Al Hecho 1.** No es cierto, IFO no suscribió como persona jurídica dicho contrato pues la entonces representante legal carecía de capacidad para celebrar dicho contrato, lo cual debió evidenciar el Banco al estar las capacidades del representante legal indicadas en el registro mercantil de IFO, lo cual le hace oponible dicha circunstancia.
- Al Hecho 2.** Es cierto, no obstante, IFO no hace parte del contrato de leasing por falta de capacidad de su representante para suscribir dicho contrato.
- Al Hecho 3.** No es cierto como se plantea, sin perjuicio de que IFO no haga parte del Contrato, es claro que el Banco no cumplió su diligencia debida pues de lo contrario ninguna de las partes estaría vinculada a este proceso.
- Al Hecho 4.** Es cierto el contenido de la Cláusula, pero IFO no hace parte del contrato de leasing por falta de capacidad de su representante para suscribir dicho contrato y en todo caso el Banco tenía la carga de verificar que el Inmueble no tuviera limitaciones al derecho de dominio.





200
/

Al Hecho 5. No es cierto, IFO no recibió el predio a título de leasing, pues la entonces representante legal carecía de capacidad para ello.

Al Hecho 6. No es cierto, IFO no está legitimado para ser llamado en garantía como paso a exponer en los fundamentos.

IV. EXCEPCIONES AL LLAMAMIENTO

Solicito al H. Juez declare probadas las siguientes excepciones de mérito, sin perjuicio de todas aquellas que se encuentren probadas en el proceso y deban ser declaradas de oficio por el H. Despacho.

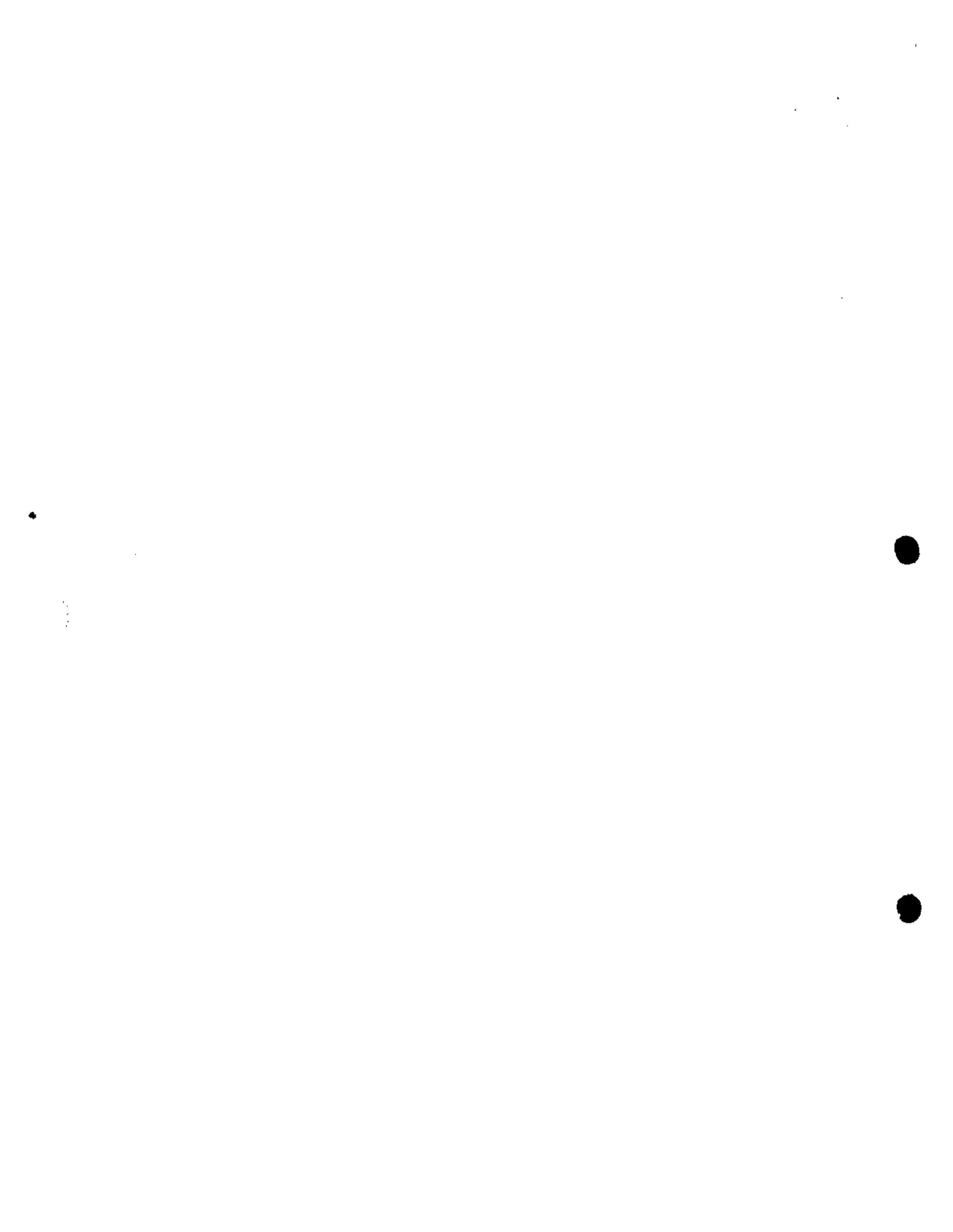
A. A IFO PROCESOS NO LE SON OPONIBLES OBLIGACIONES O CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA OPERACIÓN DE LEASING QUE ALEGA EL DEMANDADO

Los Contratos de Leasing del BANCO DE OCCIDENTE S.A. (el "Banco" o el "Demandado") fueron suscritos por Marisol Mazo, quien hacía las veces de Representante Legal de IFO PROCESOS.

Así, dentro de los estatutos de la sociedad se estipuló que el Representante Legal tendría facultades limitadas para la suscripción de cualquier contrato hasta por el equivalente a doscientos salarios Mínimos Mensuales Vigentes (200 SMMLV), tal como se evidencia en el Certificado de Representación legal de julio de 2016. (Anexo 1).

Del mismo modo, en los estatutos de la sociedad se estipuló que la Junta Directiva de IFO PROCESOS podría autorizar al Representante Legal para la suscripción de contratos hasta por doscientos Salarios Mínimos Mensuales

5
CANTON DE GUAYAS
SECRETARÍA DE
ESTADO



295

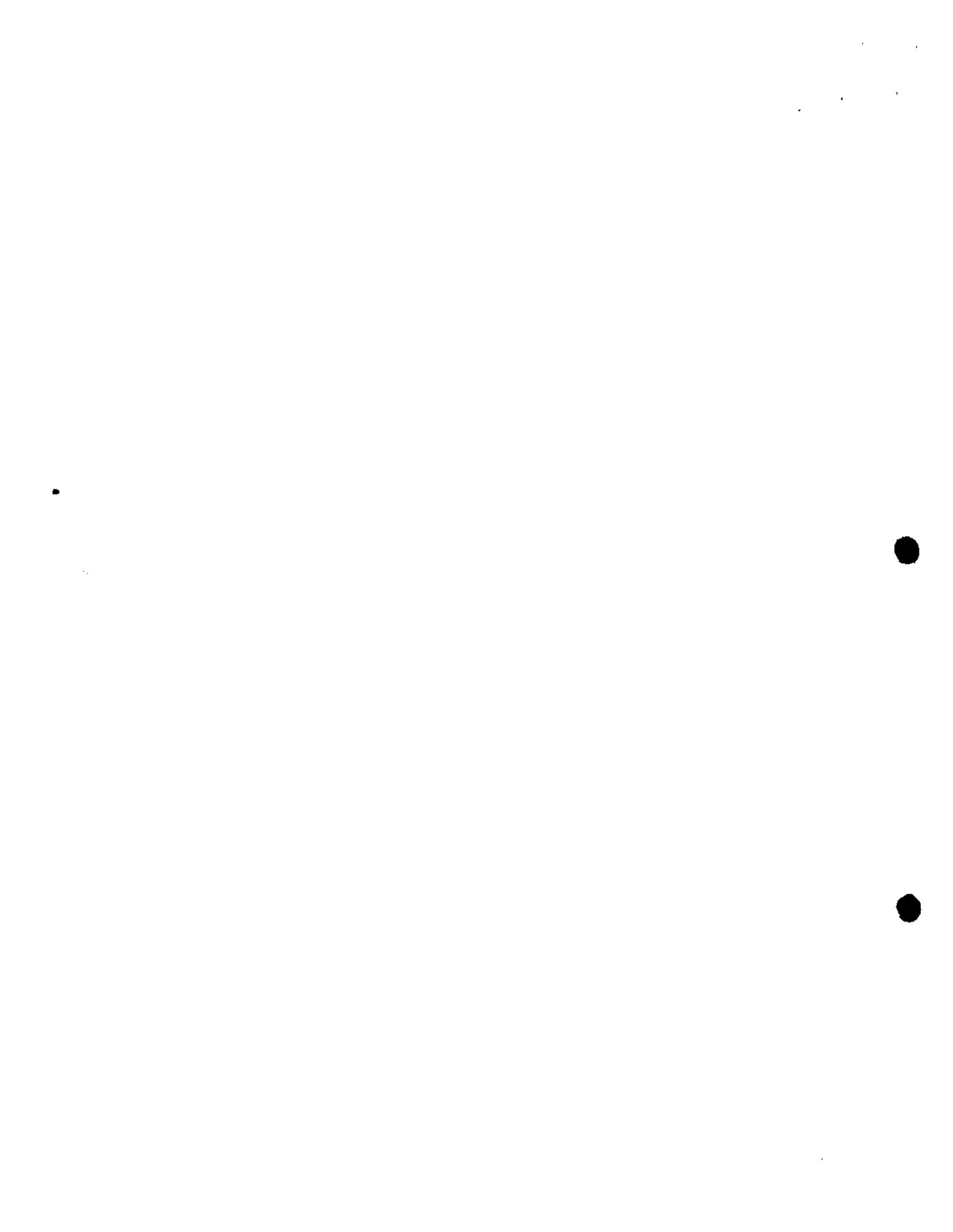
Vigentes (200 SMMLV) para enajenación, adquisición o gravámenes sobre bienes raíces, tal como se evidencia en los Estatutos de la sociedad (Anexo 2).

Los Contratos de Leasing fueron suscritos el 8 de septiembre de 2016, los cuales incluyen una opción de compra, tal como se evidencia en la cláusula Trigésima "OPCIÓN DE ADQUISICIÓN"

"Al finalizar el presente contrato y previo cumplimiento de cualquier obligación que directa o indirectamente, conjunta o separadamente, tenga EL LOCATARIO para con EL BANCO, en especial las obligaciones dinerarias previstas en el presente contrato incluido el pago de la adquisición. EL LOCATARIO podrá adquirir de EL BANCO el (los) bien(es) materia del presente contrato (...) El valor de la opción es el citado en el ítem denominado "Valor de la opción" de las condiciones generales del presente contrato. De no cancelarse el valor de la opción en el plazo allí previsto, EL LOCATARIO acepta reconocer y pagar sobre tal valor, intereses de mora liquidados a la tasa máxima moratoria permitida por la Ley y siempre que EL BANCO acepte el pago en fecha posterior a la señalada.(...)"



Así las cosas, cabe resaltar que los Estatutos de la Compañía no fueron modificados para otorgar facultades adicionales al Representante Legal durante septiembre de 2016, tal como se evidencia en el Certificado de Existencia y Representación Legal de noviembre de 2016. (Anexo 3).



De esta manera, la Asamblea General de Accionistas no otorgó facultades extraordinarias al Representante Legal durante septiembre de 2016 para la suscripción de contratos por cuantías superiores a doscientos salarios Mínimos Mensuales Vigentes (200 SMMLV) para la adquisición de bienes raíces, por lo que la Compañía no se obligó al contenido de dichos Contratos dado que la Representante Legal carecía de capacidad para suscribirlos, así no le son oponibles ningún tipo de obligaciones o controversias suscitadas de la operación de leasing que alega el demandado.

La anterior limitación era de responsabilidad del Banco observarla al ser evidente en el registro mercantil de IFO, y máximo cuando el leasing tiene como objeto final adquirir el dominio de un bien ejerciendo una opción de compra.

Por lo anterior, existe una falta de legitimación en la causa por pasiva de IFO y el llamamiento no debe prosperar en contra de la compañía que represento.

V. PRUEBAS:

Solicito al H. Despacho tener como pruebas las mismas solicitadas y aportadas a la Contestación de la Demanda,

VI. NOTIFICACIONES

El Demandante y el Banco recibirán notificaciones en la dirección que haya suministrado para tal efecto.



295



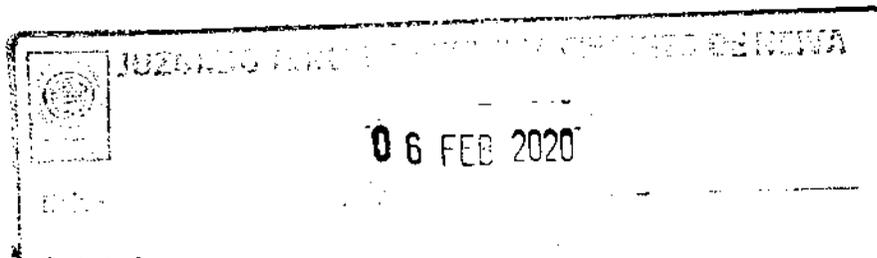
El suscrito apoderado e IFO PROCESOS S.A.S recibirán notificaciones, en la calle 90 no. 13^a-20 Oficina 503 Edificio Ecko, Bogotá D.C., Colombia y/o al correo electrónico juridica@terrabunkering.com.

Del H. Juez,

JUAN SEBASTIAN LOMBANA SIERRA

C.C. 11'233.717 de La Calera

T.P. 161.893 del C.S de la Judicatura



NOTARIA DECIMA DE BOGOTA
RECONOCIMIENTO Y PRESENTACION PERSONAL

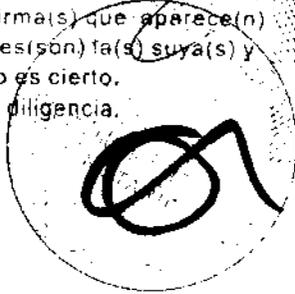
Bogotá D.C.
Ante Mi **OSCAR ANTONIO HERNANDEZ GOMEZ**
NOTARIO DECIMO DEL CIRCULO DE
BOGOTA D.C. 14 FEB 2020

Compareció (eron)

Juan Sebastian
Lombana Sierra

Quien(es) exhibió(eron) la(s) C.C. 11 233 717
TP. 161893

Y declaro(aron) que la(s) firma(s) que aparece(n)
en el presente documento es(son) la(s) suya(s) y
que el contenido del mismo es cierto.
En constancia se firma esta diligencia.



DIRECCION SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL
No Radicacion : OJRE324184 No Anexos : 0
Fecha : 05/02/2020 Hora : 15:52:02
Dependencia : Juzgado 3 Civil Del Circuito Neiva
DESCRIP: CQA F 19 RDO 19/120 NELLY CA
CLASE : RECIBIDA

1

Señor,

JUEZ TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA - HUILA

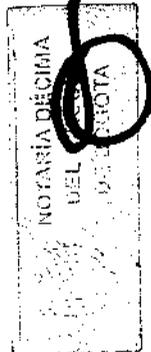
E. S. D.

REF: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Rad: 2019-00120

Proceso: NELLY CASTAÑO ESTRADA
LONDOÑO contra BANCO DE OCCIDENTE
S.A.

JUAN SEBASTIAN LOMBANA SIERRA identificado con la Cédula de Ciudadanía 11'233.717 de La Calera, identificado con la Tarjeta Profesional No 161.893 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá, obrando en mi condición de apoderado de IFO PROCESOS S.A.S. ("IFO", la "Demandada" o la "Compañía") sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Cartagena, Bolívar, identificada con NIT 900.429.498-1, de conformidad con el poder otorgado por su representante legal MAURICIO MARULANDA CUARTAS, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía 71. 787.345 de Medellín, (Anexo 1), todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación de la Cámara de Comercio de Cartagena (Anexo 2). Por medio del presente escrito me permito contestar la demanda iniciada por la señora NELLY CASTAÑO ESTRADA LONDOÑO (la "Demandante") identificada con la C.C. 26'613.746 y en razón al llamamiento en garantía interpuesto por el BANCO DE OCCIDENTE S.A., (el



11

•

7

•
•

•
•

"Banco") identificado con NIT 890300279-4 dentro de la demanda, domiciliado en la ciudad de Bogotá y representado por Hermes José Ospino Bermúdez o quien haga sus veces. Conforme lo siguiente:

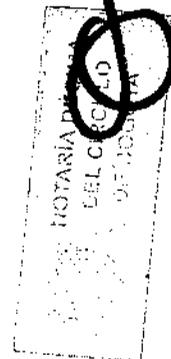
I. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR LA DEMANDA

El auto admisorio fue notificado por aviso al representante legal de IFO, aviso que recibido el día 17 de diciembre de 2019, siendo surtida la notificación al finalizar el día siguiente conforme el artículo 292 del C.G.P. En ese sentido, los veinte (20) días para pronunciarnos frente al llamamiento en garantía, otorgados tanto por el C.G.P. como por el auto admisorio, se cumplen el 6 de febrero de 2020.

Por lo tanto, el presente escrito es allegado a su despacho dentro del término y oportunidad debida. Valga indicar que la empresa A1 ENTREGAS S.A.S., por la cual se remitió la notificación, al parecer no cuenta con la autorización para realizar este tipo de notificaciones conforme al artículo 292 del C.G.P., aspecto que solicitó sea verificado por el H. Secretario.

II. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la Demanda por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos, pero en especial, por no existir los elementos que configuran la prescripción adquisitiva del dominio.



100

1

2

3

3
295

Asimismo, es pertinente e imperativo manifestar que IFO no ostenta la tenencia material del bien Inmueble, como se explica en la contestación a los hechos de la Demanda. En específico, me opongo a cada una de las pretensiones de la Demanda por lo siguiente:

1. **Frente a la pretensión primera:** Me opongo a su prosperidad, por cuanto existe justo título del Banco de Occidente quien es el legítimo propietario, el cual impide hacer exigible la prescripción adquisitiva del dominio ordinaria sobre el bien inmueble objeto de la Demanda. Además por la Demandante confiesa tener el predio desde el año 2001 por lo que no ha cumplido con el término necesario para adquirir por Usucapión, conforme al artículo 2531 del C.C. Sin perjuicio, de la falta de la legitimación en la causa de IFO.
2. **Frente a la pretensión segunda:** Me opongo a su prosperidad, por cuanto existe justo título del Banco y mala fe de la Demandante al carecer de este, el cual impide hacer exigible la prescripción adquisitiva del dominio ordinaria sobre el bien inmueble objeto de la Demanda.
3. **Frente a la pretensión tercera:** Me opongo a su prosperidad, pues IFO además de no ostentar la tenencia material del bien, no puede ni debe ser condenada en costas, al existir una falta de legitimación material en la causa por pasiva.

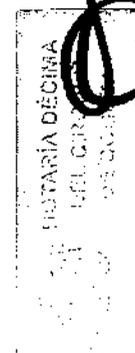
5
NOTARIA DE
DEL CIRCULO
DE BOGOTÁ

III. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Doy respuesta a los Hechos de la Demanda en el mismo orden propuesto por el Demandante.



- Al Hecho 1.** No es cierto, según la cédula aportada al caso la señora Nelly Castaño de Estrada Londoño nació el 25 de junio de 1934 y la demanda fue radicada el 17 de mayo de 2019, lo que aritméticamente arroja como resultado que, para la fecha de la radicación de la demanda la señora Nelly contaba con ochenta y cinco (85) años.
- Al Hecho 2.** No me consta, se desconoce por completo el actuar del señor Carlos Hernando Vanegas frente al inmueble a que hace referencia el libelista, el cual en todo caso es inoponible a la parte pasiva. Pero en caso de ser cierto dicha figura constituye un comodato precario y por ello la Demandante no ha dejado de ser una simple tenedora.
- Al Hecho 3.** Es cierto, como lo demuestra el de tradición que reposa en el expediente.
- Al Hecho 4.** No es cierto como se plantea, si bien IFO aparentemente suscribió el contrato de leasing como locatario, nunca ha ostentado calidades de tenedor sobre el bien inmueble objeto de la controversia, así dicha tenencia la ostentan las otras sociedades llamadas en garantía por el demandado, así como tampoco le consta que la Demandante tenga la posesión del bien desde el 2001, pero en caso de ser así no ha cumplido con el tiempo necesario para adquirir por usucapión.
- Al Hecho 5.** No me consta, pues si bien IFO aparentemente suscribió el contrato de leasing como locatario, nunca ha ostentado calidades de tenedor sobre el bien inmueble objeto de la controversia, así dicha tenencia la ostentan las otras sociedades llamadas en garantía por el demandado. Pero en caso de ser cierto, debo indicar que la señora



100
100
100

•

•

•

5
308

ha estado como **comodataria** del Inmueble por lo que ha sido simplemente tenedora del mismo a título gratuito.

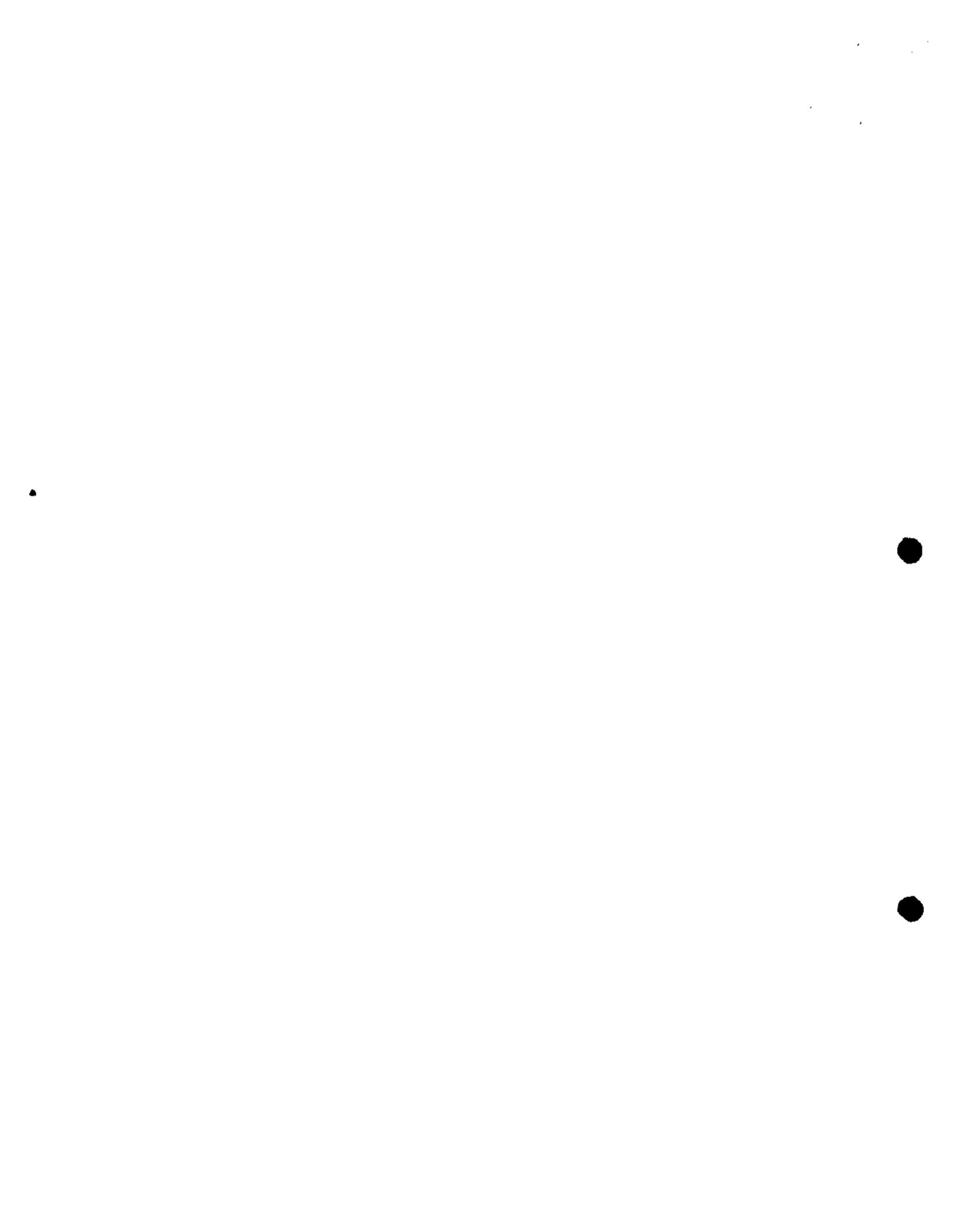
Al Hecho 6. No me consta, pues si bien IFO aparentemente suscribió el contrato de leasing como locatario, nunca ha ostentado calidades de tenedor sobre el bien inmueble objeto de la controversia, así dicha tenencia la ostentan las otras sociedades llamadas en garantía por el demandado, **pero en todo caso dichos actos no son suficientes para usucapir.**

Al Hecho 7. No me consta, pues si bien IFO aparentemente suscribió el contrato de leasing como locatario, nunca ha ostentado calidades de tenedor sobre el bien inmueble objeto de la controversia, así dicha tenencia la ostentan las otras sociedades llamadas en garantía por el demandado, **pero en todo caso dichos actos no son suficientes para usucapir.**

Al Hecho 8. No me consta, pues si bien IFO aparentemente suscribió el contrato de leasing como locatario, nunca ha ostentado calidades de tenedor sobre el bien inmueble objeto de la controversia, así dicha tenencia la ostentan las otras sociedades llamadas en garantía por el demandado, **pero en todo caso dichos actos no son suficientes para usucapir.**

Al Hecho 9. No es cierto, pues la señora es una simple tenedora ya que como ella misma lo confiesa el entonces propietario en 2001 le **entrego la tenencia gratuita**, lo que no es otra cosa que un **comodato precario**, el cual no muta la tenencia en posesión. En todo caso, si bien IFO aparentemente suscribió el contrato de leasing como locatario,





nunca ha ostentado calidades de tenedor sobre el bien inmueble objeto de la controversia, así dicha tenencia la ostentan las otras sociedades llamadas en garantía por el demandado.

Al Hecho 10. No es un hecho, es un preámbulo a las pretensiones y por ende no es objeto de prueba.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Solicito al H. Juez declare probadas las siguientes excepciones de mérito, sin perjuicio de todas aquellas que se encuentren probadas en el proceso y deban ser declaradas de oficio por el H. Despacho.

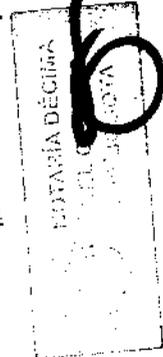
A. EXISTENCIA DE COMODATO PRECARIO QUE IMPOSIBILITA LA ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN.

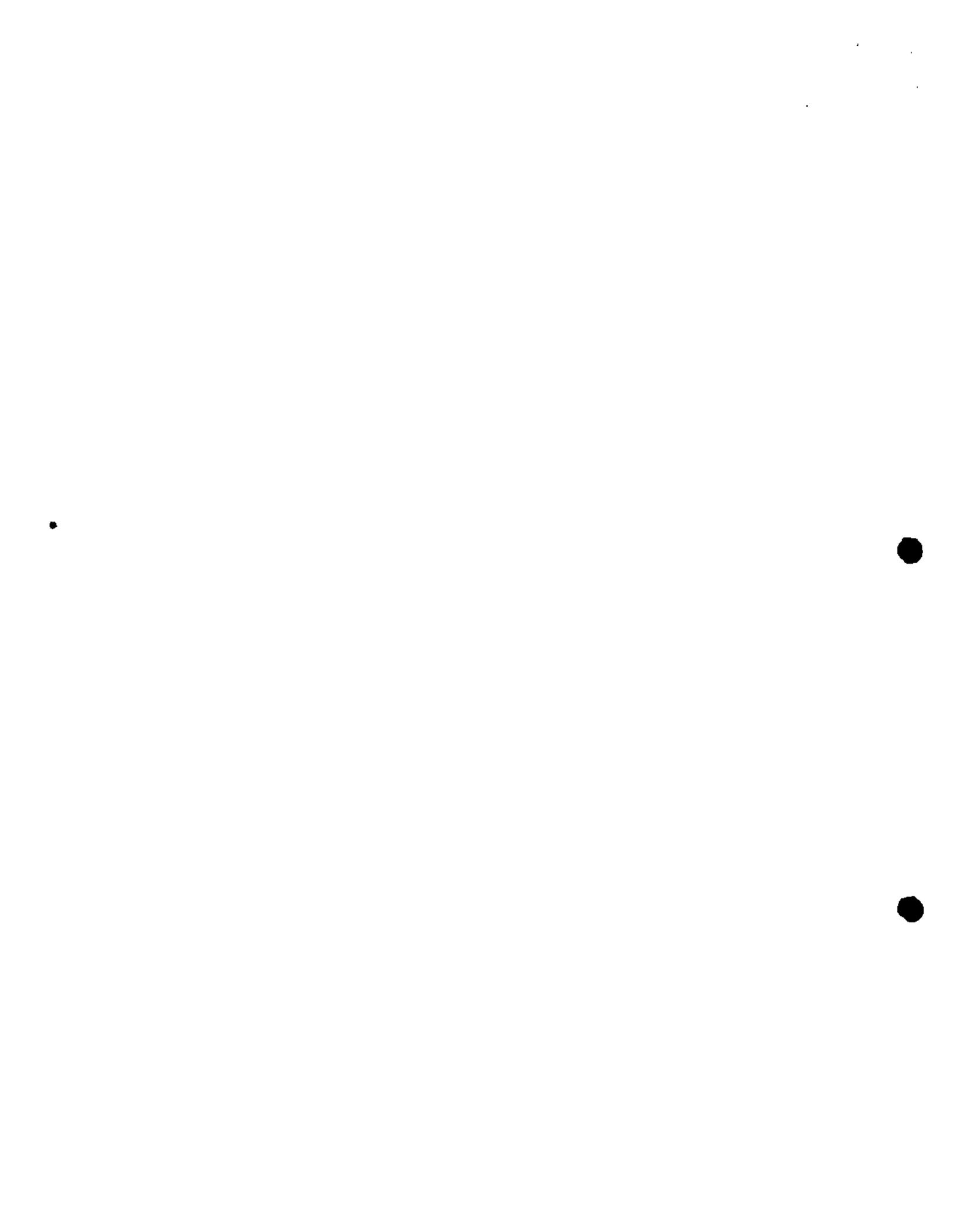
La prescripción está definida en nuestro ordenamiento como:

“Un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales¹”

A su vez, el Código Civil en su artículo 2518 ha establecido la posibilidad de que se genere la prescripción adquisitiva de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano si se han poseído con las condiciones que así dispone la ley.

¹ Código Civil colombiano, artículo 2512.





En consonancia con lo anterior, para que la prescripción ordinaria opere se necesita la posesión regular no interrumpida durante el tiempo que las leyes requieren, tal y como lo establece el artículo 2528 del Código Civil.

En el presente caso, debo evidenciar al H. Despacho, que la Demandante NO es poseedora, sino que en virtud del hecho segundo de la demanda ella reconoce que el entonces propietario, le entregó la "a título gratuito y de manera indefinida" el Inmueble, por lo que claramente se trata de un comodato precario que constituye la mera tenencia del bien más no el dominio del mismo.

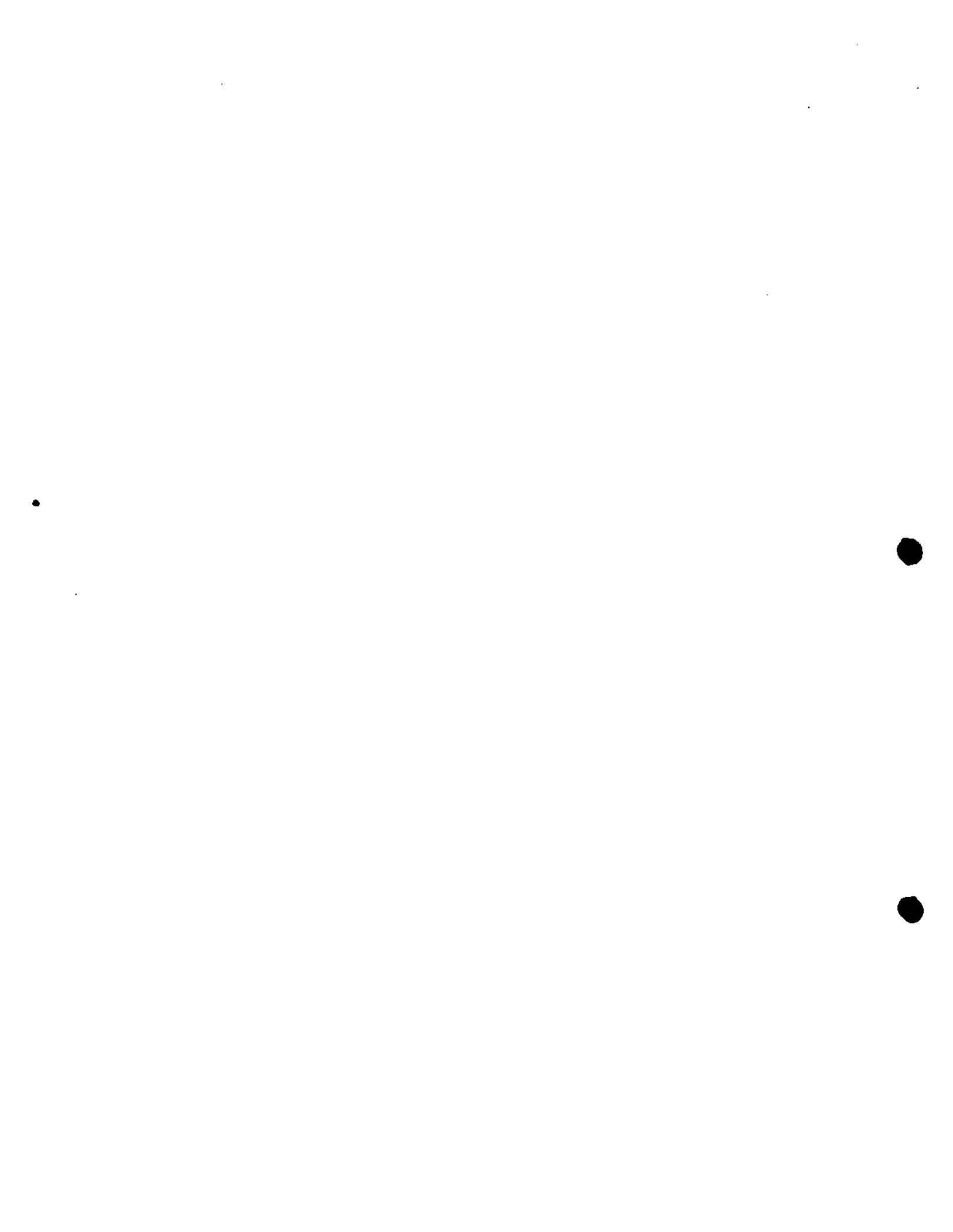
En efecto, el artículo 2200 del C.C. establece la figura del comodato de la siguiente forma:

ARTICULO 2200. DEFINICIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL COMODATO O PRÉSTAMO DE USO. *El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso.*

Nótese como lo descrito y confesado por la Demandante en el hecho segundo de la demanda, encaja perfectamente en la figura de comodato, como entrega gratuita de la caso a título de préstamo, por lo que **es una mera tenencia la cual jamás muta a posesión a las luces** del artículo 2531-3, donde un título de mera tenencia no muta en posesión salvo que exista la intervención del título o inversión del título, figura que no se observa en el plenario y que tampoco fue expuesta por la Demandante.

En ese sentido, **al haber confesado la Demandante una entrega gratuita del entonces propietario**, indefectiblemente conlleva dicha circunstancia a la existencia de un comodato precario el cual es una mera tenencia y por ende no conlleva a la posesión.





Ahora, dado que el entonces propietario vendió la propiedad al Banco de Occidente, pudo haber dos efectos: (i) una cesión implícita del comodato precario con el Banco de Occidente como nuevo comodante; (ii) que la Demandante hubiese mutado su condición de comodataria a poseedora, pero ello habría ocurrido en 2017, por lo que claramente no habría de asomo lugar a usucapión.

En virtud de lo anterior, solicito de la manera más respetuosa se nieguen todas las pretensiones de la Demanda.

B. IMPOSIBILIDAD DE USUCAPIR AL EXISTIR UN NUEVO TÍTULO INSCRITO.

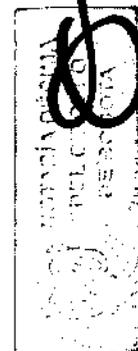
Por otro lado, es evidente que la Demandante no ha poseído el bien en los términos que exige la norma, ya que es claro que el inmueble fue entregado por medio del contrato de leasing No. 180-114222 así, la Demandante es una mera tenedora y no una poseedora del inmueble, razón por la cual no habría cabida a que la Demandante pueda hacer uso de la figura alegada en el escrito de demanda.

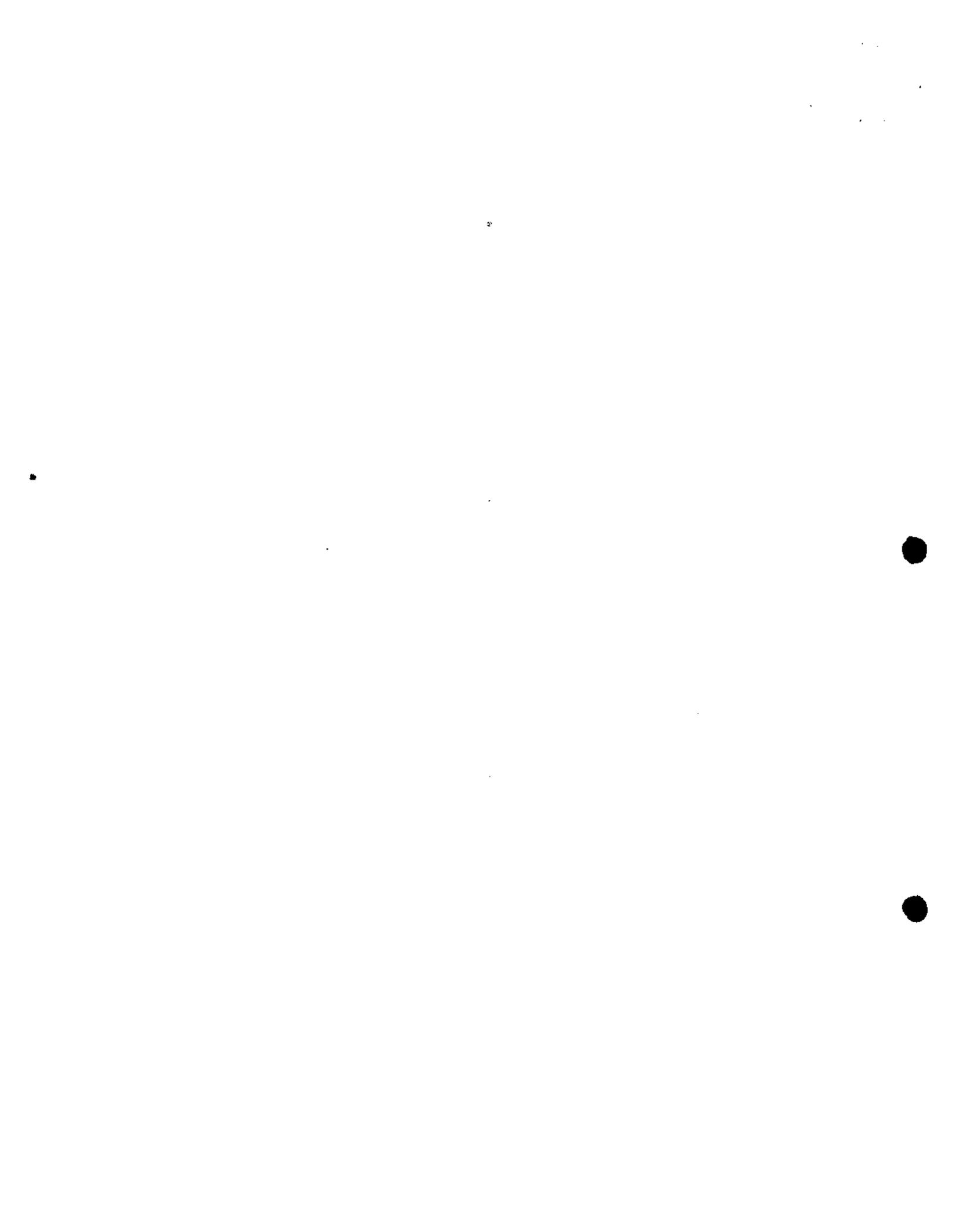
Pero además es de total relevancia indicar, que desde 2017 existe un nuevo título inscrito que transfirió el dominio del Inmueble al Banco de Occidente y que por ello, a las luces del artículo 2526 del C.C. no es procedente ejercer la prescripción adquisitiva contra dicho nuevo título.

En efecto, el Código Civil Colombiano en el artículo 2526 establece que:

Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

Como consecuencia de lo esbozado anteriormente y según las pruebas aportadas al proceso por la Demandante, la misma no ha inscrito un título diferente al que





inscribió el Demandado en el cual él es el propietario del inmueble y por ende no puede adquirir por prescripción ante un nuevo título posterior a su posesión.

C. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFIGURAN LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DEL DOMINIO

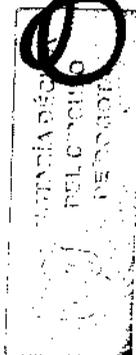
Sin perjuicio de lo anterior, para que exista prescripción adquisitiva la Demandante, debió acreditar el corpus y el animus sobre el Inmueble, pero no solo la señora Estrada era una comodataria y por ende una mera tenedora.

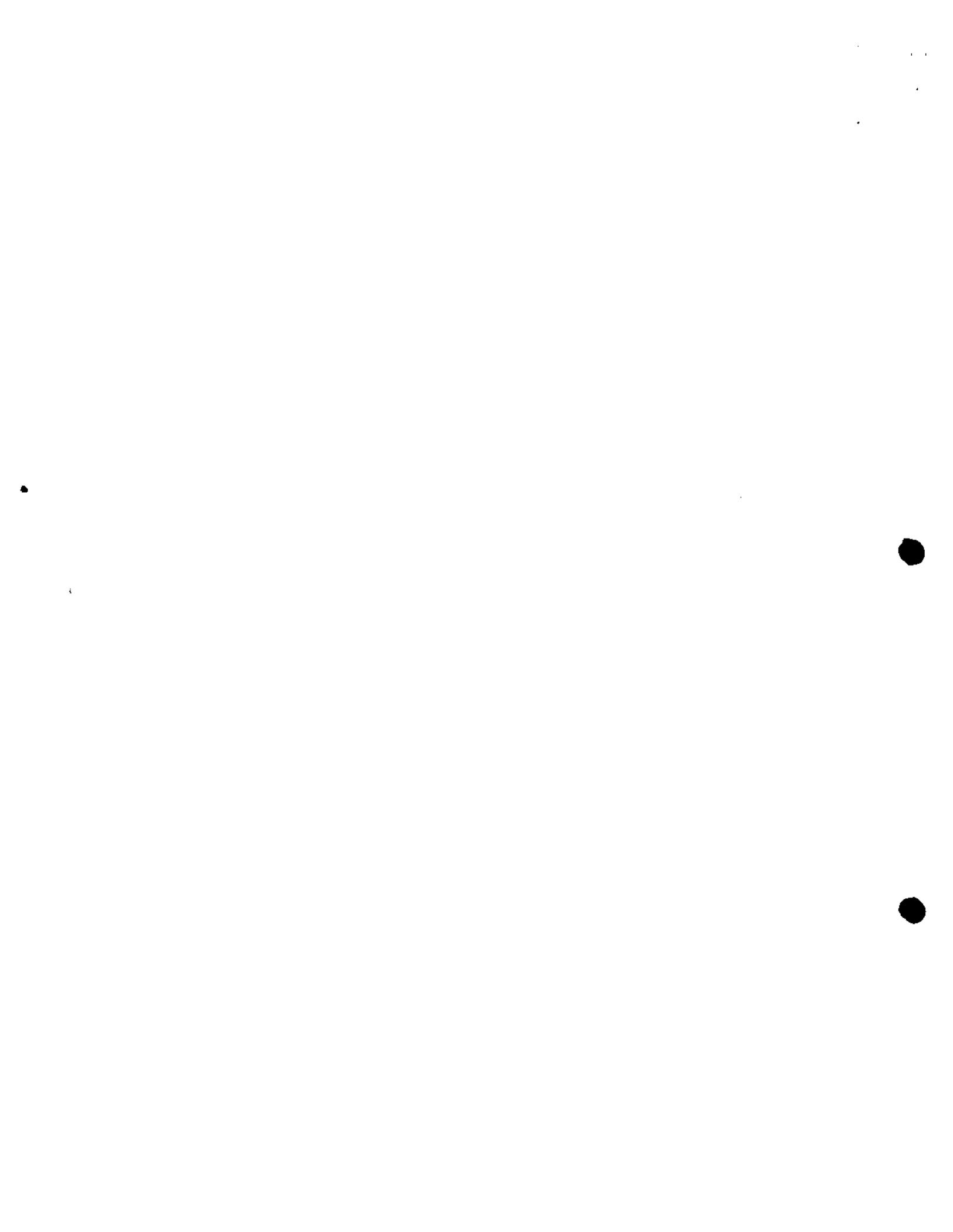
Sino que bajo su dicho inició a ejercer la posesión en el año 2001, cosa que no solo no esta debidamente probada en el expediente, sino que no le es suficiente para adquirir por prescripción adquisitiva **extraordinaria** ante la carencia de un justo título y ante la evidente mala fe.

En efecto, **la señora no cumple con el tiempo establecido en el artículo 2532 del C.C.**, no ha sido cumplido en su totalidad por la Demandante, así hubiese iniciado la posesión en el año 2001, por lo que claramente sus pretensiones deben ser negadas de plano.

D. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Por otro lado, debo indicar que en el presente asunto que existe una falta de legitimación en la causa por parte de IFO, pues tal como expongo en la contestación al llamamiento, la persona que suscribió el Contrato de Leasing a nombre de IFO no tenía las facultades para ello, aspecto que omitió el Banco de Occidente verificar y que por ende conllevan a que IFO no deba responder como persona jurídica por actuaciones cuya representante legal de ese entonces no estaba en condición de celebrar.





10
30/11

En ese sentido, se configura una falta de legitimación en la causa por pasiva de IFO.

E. EXCEPCIÓN GENÉRICA.

Solicito al H. Juez declarar de oficio cualquier excepción que encuentre probada en el expediente, conforme al artículo 282 del C.G.P.

V. PRUEBAS:

a. DOCUMENTALES

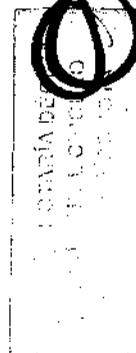
Solicito al H. Juez decretar y tener como pruebas las siguientes:

1. Certificado de existencia y representación de IFO PROCESOS S.A.S. donde se acredita la falta de capacidad de la entonces representante para suscribir el contrato de leasing.

b. INTERROGATORIO DE PARTE:

De conformidad con el artículo 198 del C.G.P, solicito se cite en la fecha y hora que estime el H. Despacho para absolver el interrogatorio que en su momento le formularé relacionado con este proceso a:

1. Nelly Castaño Estrada, quien puede ser notificada en la dirección indicada en la Demanda o a través de su apoderado.
2. Representante legal de Banco de Occidente S.A. Hermes José Ospino Bermúdez o quien haga sus veces, quien podrá ser citado en la dirección de notificación indicada en la Demanda o la que conste en el Certificado de existencia y representación de dicha compañía.



11



11
300
/

3. Raymundo Pereyra Lentino, liquidador de C.I. Vanoil S.A. o quien haga sus veces, quien podrá ser citado en la dirección de notificación indicada en la Demanda o la que conste en el Certificado de existencia y representación de dicha compañía.
4. Mario Vanegas Silva, Representante Legal de Bunkersoil S.A. y Transportes Murguz S.A. o quien haga sus veces, quien podrá ser citado en la dirección de notificación indicada en la Demanda o la que conste en el Certificado de existencia y representación de dicha compañía.
5. Carlos Hernando Vanegas Silva, Representante Legal de C.I. Marine Oil S.A. o quien haga sus veces, quien podrá ser citado en la dirección de notificación indicada en la Demanda o la que conste en el Certificado de existencia y representación de dicha compañía.

VI. ANEXOS:

- a. Poder para actuar.
- b. Certificado de existencia y representación de IFO
- c. Lo señalado en el acápite de pruebas.

VII. NOTIFICACIONES

El Demandante recibirá notificaciones en la dirección que haya suministrado para tal efecto.

COMPROBANTE DE CITA
CALLE DE LA...



12
[Handwritten scribble]

El suscrito apoderado e IFO PROCESOS S.A.S recibirán notificaciones, en la calle 90 no. 13ª-20 Oficina 503 Edificio Ecko, Bogotá D.C., Colombia y/o al correo electrónico juridica@terrabunkering.com y/o juanlombana5@hotmail.com

Del H. Juez,

[Handwritten signature]

JUAN SEBASTIAN LOMBANA SIERRA

C.C. 11'233.717 de La Calera

T.P. 161.893 del C.S de la Judicatura

[Handwritten mark]
ESTADIA DE
ESTADIA DE

ESTADIA DE NEIVA
06 FEB 2020

NOTARIA DECIMA DE BOGOTA

RECONOCIMIENTO Y PRESENTACION PERSONAL

Bogotá, D.C.

Ante Mj OSCAR ANTONIO HERNANDEZ GOMEZ

NOTARIO DECIMO DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

Compareció(eron)

Juan Sebastian
Lombana Sierra

Quien(es) exhibió(eron) la(s) C.C. 11.233.717

TP. 161.893

Y declaró(aron) que la(s) firma(s) que aparece(n)
en el presente documento es(son) la(e) suya(s) y
que el contenido del mismo es cierto.
En constancia se firma esta diligencia.



Señor
JUEZ TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA.
E. S. D.

Referencia: Proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio
Demandante: Nelly Castaño Estrada Londoño
Demandados: Banco de Occidente S.A.
Expediente: 2019--00120
Asunto: Poder Especial.



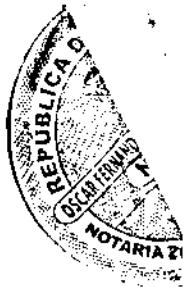
MAURICIO MARULANDA CUARTAS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cedula de ciudadanía No. 71.787.345 de Medellín, actuando en mi condición de Representante Legal de IFO PROCESOS S.A.S., sociedad identificada con NIT. 900.429.498-1, ("IFO") cuyo domicilio principal es Cartagena, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena (Ver Anexo), por medio de este escrito confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE, a:

- JUAN SEBASTIÁN LOMBANA SIERRA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 11'233.717 de La Calera y portador de la Tarjeta Profesional No. 161.893 del Consejo Superior de la Judicatura.

Para que en nombre y representación de IFO PROCESOS S.A.S., junto con las facultades de ley inherentes, concomitantes y subsiguientes a este mandato, en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso, junto con las demás normas concordantes y vigentes, nos representen en la acción de la referencia, hasta su culminación. El apoderado queda expresamente facultado para: Conciliar, notificarse, recurrir el auto admisorio, presentar escritos, prestar caución, formular incidentes, aportar pruebas, formular tacha de falsedad, recibir, transigir, desistir, sustituir libremente, reasumir y renunciar este poder, interponer recursos, presentar



PÁGINA EN BLANCO



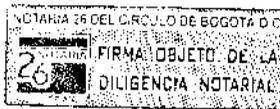
14
309



derechos de petición, y en general, ejecutar todos los actos a que hubiere lugar para el cabal cumplimiento del mandato y el ejercicio de los derechos del poderdante, en el asunto de la referencia.

Atentamente,

MAURICIO MARULANDA CUARTAS
C.C. 71.787.345 DE MEDELLÍN
REPRESENTANTE LEGAL



ACEPTAMOS,

JUAN SEBASTIÁN LOMBANA SIERRA
C.C. 11'233.717 DE LA CALERA
T.P. 161.893 DEL C.S DE LA J

ESPACIO EN BLANCO



NOTARÍA 26 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

| | |
|-------------------------------------|---|
| NOTARIA 26 | El anterior memorial fué presentado personalmente por <u>MAURICIO MARULANDA CUARTAS</u> quien se identificó con C.C. No. <u>71787343</u> de <u>MEDELLIN</u> |
| Bogotá, D.C. a: 03 FEB. 2020 | |

[Handwritten signature]
NOTARIA
26
3/1/20



[Large handwritten signature]



Recibo No.: 0006954964

Valor: \$6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjbvZ

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

RAZÓN SOCIAL: IFO PROCESOS S.A.S.

DOMICILIO: CARTAGENA

NIT: 900429498-1

MATRÍCULA

Matrícula mercantil número: 09-285447-12
Fecha de matrícula: 14/04/2011
Ultimo año renovado: 2019
Fecha de renovación de la matrícula: 29/03/2019
Activo total: \$28.314.229.724
Grupo NIIF: 2 - Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: CRA 56 KM 12 02 100 MAMONAL
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Teléfono comercial 1: No reporto
Teléfono comercial 2: 3112487674
Teléfono comercial 3: No reporto
Correo electrónico: juridica@terrabunkering.com

Dirección para notificación judicial: Calle 90 13 A -20 BARRIO 503
CHICO
Municipio: BOGOTA, CUNDINAMARCA, COLOMBIA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjbVZ

Telefono para notificación 1: No reporto
Teléfono para notificación 2: 3112487674
Telefono para notificación 3: No reporto
Correo electrónico de notificación: juridica@terrabunkering.com

Autorización para notificación personal a través del correo electrónico de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: SI

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Escritura Pública No. 722 del 15 de Marzo de 2011, otorgada en la Notaría 3a. de Cartagena, aclarada mediante Escritura Publica No. 942 del 31 de Marzo de 2011, otorgada en la Notaria 3a. de Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de Abril de 2011 bajo el número 70,980 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad comercial del tipo de las anónimas denominada:

IFO PROCESOS S.A.

REFORMAS ESPECIALES

Que por acta No. 016 del 30 de Agosto de 2018, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de Septiembre de 2018 bajo el número 143,778 del Libro IX del Registro Mercantil, la sociedad se transformó de sociedad anónima a sociedad por acciones simplificadas bajo la denominación de:

IFO PROCESOS S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

DURACIÓN: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto social el desarrolla de las siguientes actividades: a) Refinar crudos para que, mediante un proceso de corrección de sus características, se puedan obtener bases para IFO?S y diésel marino de acuerdo a las especificaciones requeridas; y/o refinar biocombustibles de la industria nacional o importada, aceites residuales y sludges, para la producción de combustibles industriales. b) Construcción y usufructo comercial de plantas de abastos, estaciones de bombeo, estaciones de servicio para recibo, almacenamiento, venta, distribución, y expendio de hidrocarburos, biocombustibles, productos derivados del petróleo, combustibles industriales y/o aceites residuales. c) La comercialización y venta de

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 2020/01/22 - 2:26:05 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjbVZ

productos colombianos derivados del petróleo (Base para IFO?S, diluyentes para combustibles marinas y/o aceites residuales), productos livianos utilizados como diluyentes, en la elaboración de Ifos y otros en la industria, adquiridos en el mercado interno y/o externo, fabricados por la compañía o productores socios de la misma. d) Efectuar operaciones de comercio exterior o particularmente, orientar sus actividades hacia la promoción y comercialización de productos colombianos en los mercados externos, en particular los combustibles derivados del petróleo. e) Comprar, vender e importar al por mayor y al detallas derivados del petróleo en el país o en el extranjero, a otros refinadores, distribuidores mayoristas, al distribuidor minorista, al gran consumidor con instalación fija. f) Ser distribuidor mayorista y minorista de combustibles líquidos derivados del petróleo a través de Estaciones terrestres, marítimas y/o fluviales; transportar combustibles líquidos derivados del petróleo y combustibles industriales. g) Ejecutar todos los actos y actividades que le permitan desarrollar el negocio relacionados con el sector de hidrocarburos y biocombustibles, servicios técnicos que a continuación se describe: 1) La explotación de hidrocarburos y biocombustibles, que podrán desarrollarse directamente a participar como asociados a como socio de otras sociedades que desarrollen esta actividad. 2) Diseño, montaje y mantenimiento de instalaciones de producción (tanques separadores, calentadores, líneas de recolección) 3) Diseño, operación y mantenimiento de campos de producción así como también, diseño para bombeo mecánico, bombeo hidráulico, bombeo electro sumergible. 4) Suministro y mantenimiento de equipos, elementos y herramientas, diseñadas para el sector de hidrocarburos 5) Actividades en estaciones de recolección, terminales, oleoductos, gaseoductos, poliductos, refinerías y petroquímicas, en cuanto a diseño, montaje y mantenimiento de refinerías, productos petroquímicos y bioenergéticas. 6) Transporte, almacenamiento, distribución y suministro de biocombustibles, hidrocarburos derivados del petróleo, combustibles industriales y/o aceites residuales, en fo referente a comprar, vender, procesar, suministrar, almacenar y transportar vía terrestre, fluvial y marítima, los combustibles derivados o no del petróleo. 7) Construcción directa o como asociada o delegada de estaciones de distribución, bombeo, y almacenamiento, operación o mantenimiento de estas estaciones 8) Construcción y explotación comercial de plantas de abasto, estaciones de bombeo, estaciones de servicio para recibo, almacenamiento, venta, distribución y expendio de hidrocarburos, biocombustibles, productos derivados del petróleo, productos petroquímicos. 9) Comercialización de hidrocarburos, biocombustibles y productos derivados del petróleo y productos petroquímicos, aceites residuales y sludges. 10) Comercialización y distribución minorista de biocombustibles, combustibles líquidos derivados del petróleo, a través de una estación de servicio automotriz, marítimo vía fluvial, a estación de aviación En desarrollo o cumplimiento de tal objeto la sociedad queda facultada para realizar y celebrar todos los actos y contratos tendientes al cumplimiento de su objeto social y complementarios del mismo, para lo cual la sociedad

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjbVZ

podrá actuar como representante, mandatario, agente o comisionista de cualquier clase de sociedades, entidades, asociaciones, firmas o consorcios nacionales extranjeros, para adelantar cualquier clase de negocios complementarios de esta industria, dentro del territorio nacional o en el exterior. Para el cumplimiento y desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá: celebrar contratos, incluyendo el de la sociedad, con personas naturales o jurídicas que se ocupen de negocios similares o complementarios a los que constituye el objeto principal de la sociedad; en general, realizar todas las actividades que fueren necesarias para desarrollar cabalmente el objeto social de la sociedad. Además, podrá celebrar contratos de mutuo o préstamos en todas formas, comprar, vender, enajenar toda clase de bienes por cualquiera de los medios comerciales, cualquier otro de los medios legales, adquirir, transformar o administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles para el desarrollo de los negocios sociales o para invertir y demás dineros disponibles de la sociedad, dar y tomar en arrendamiento con opción de compra toda clase de bienes, celebrar con establecimientos crediticios y con empresas aseguradoras todas las operaciones que se requieren dentro del giro ordinario de los negocios, girar, aceptar, endosar, cobrar, caucionar, y negociar en general, toda clase de instrumentos de crédito, relacionados con los negocios sociales, transigir, desistir, aceptar decisiones arbitrales en las cuestiones de la sociedad en que esta tenga interés frente a terceros, iniciar cualquier gestión judicial o extrajudicial tendiente a lograr la ejecución de los contratos celebrados a terminación o sea cobrar acreencias en él y en general, toda acción que beneficie y permita el giro normal de los negocios, dar recibir dineros en mutuo, con o sin garantía real o personal, celebrar contratos de representación, licitar ante cualquier entidad o Establecimiento de carácter oficial o público civil y en general celebrar todo acto lícito, sea este o no el fin del objeto social principal. En desarrollo del mismo podrá la sociedad ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes a necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y que tengan relación directa con el objeto del mencionado, tales como: formar parte de otras sociedades anónimas, sociedades anónimas simplificadas y de responsabilidad limitada. Como también ampliar, modificar y demás actividades descritas en el objeto social.

CAPITAL

| QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES: | | NRO. ACCIONES | VALOR NOMINAL |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|----------------|
| AUTORIZADO | \$13.000.000.000,00 | 13.000 | \$1.000.000,00 |
| SUSCRITO | \$13.000.000.000,00 | 13.000 | \$1.000.000,00 |
| PAGADO | \$13.000.000.000,00 | 13.000 | \$1.000.000,00 |

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal y la administración de la



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjBVZ

Sociedad corresponden al Representante Legal y a sus suplentes, si los hubiere. El nombramiento del Representante Legal y sus suplentes será hecho por la Asamblea General de Accionistas por término indefinido, pero podrán ser removidos libremente por dicho órgano. El nombramiento del Representante Legal podrá recaer en personas que no sean accionistas de la Sociedad.

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACION |
|----------------------------------|--|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL | JULIO ANGEL PINEDA OCAMPO DESIGNACION | C 71.786.615 |

Por Acta No. 017 del 31 de Octubre de 2018, correspondiente a la reunión de Asamblea General de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de Febrero de 2019, bajo el No. 147,363 del libro IX del Registro Mercantil.

| | | |
|---------------------------------|--|--------------|
| REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE | MAURICIO MARULANDA CUARTAS DESIGNACION | C 71.787.345 |
|---------------------------------|--|--------------|

Por Acta No. 017 del 31 de Octubre de 2018, correspondiente a la reunión de Asamblea General de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de Febrero de 2019, bajo el No. 147,363 del libro IX del Registro Mercantil.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: El Representante Legal y sus suplentes tendrán de manera individual las siguientes facultades: 24.1 Representar a la Sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional; 24.2 Celebrar y ejecutar todos los actos u operaciones comprendidas dentro del objeto social o que se relacionen con su existencia y el funcionamiento de la Sociedad, obteniendo autorización previa de la Asamblea General de Accionistas en los casos expresa y taxativamente previstos en los Estatutos; 24.3 Presentar para aprobación de la Asamblea General de Accionistas los estados financieros y en particular los balances de fin de ejercicio, acompañados de sus correspondientes anexos; 24.4 Delegar en los demás funcionarios de la Sociedad, las facultades necesarias para el buen desarrollo de los negocios sociales, lo mismo que otorgar poderes especiales para obrar en nombre de la Sociedad; 24.5 Tomar las medidas necesarias para la conservación de los bienes sociales; 24.6 Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sus reuniones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere conveniente o necesario para la administración de la Sociedad; 24.7 Presentar a la Asamblea General de Accionistas para su aprobación, el presupuesto anual, balances anuales, y suministrarle los informes que ésta solicite en relación con la Sociedad y sus actividades; 24.8 Cumplir las órdenes e instrucciones que le imparta la Asamblea General de Accionistas; 24.9 Cumplir o hacer cumplir oportunamente los

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjbvZ

requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividad de la Sociedad. PARAGRAFO: El representante legal suplente cuenta con las mismas facultades y restricciones señaladas para el representante legal principal y podrá actuar en cualquier momento Actuaciones del Representante Legal y de sus suplentes que requieren aprobación de la Asamblea General de Accionistas. Las siguientes actuaciones del Representante Legal y de sus suplentes en representación de la Sociedad o para su manejo, requieren aprobación previa de la Asamblea General de Accionistas: 25.1 Disponer de la empresa social, o un establecimiento de ésta, así como el cierre o venta de plantas de negocios o lugares de negocios o venta global de activos; 25.2 Cualquier acto de disposición de derechos sobre bienes raíces; 25.3 Adquisición de compañías, establecimientos de comercio y acciones o cuotas de interés social o participación en otras compañías; 25.4 Cualquier acto dispositivo de derechos sobre propiedad intelectual, así como la realización de acuerdos de licencia y su modificación o terminación, excluyendo contratación de software para el funcionamiento administrativo de la Sociedad; 25.5 La apertura de sucursales o agencias; 25.6 Efectuar donaciones o promesas de donación; 25.7 El comienzo de nuevas líneas de negocios; 25.8 Acuerdos de pensión de cualquier clase, así como el otorgamiento de beneficios extralegales a los trabajadores; 25.9 Otorgamiento u obtención de créditos o participación en operaciones que le generen pasivos a la Sociedad por una cuantía individual igual o superior a doscientos cincuenta y seis salados mínimos legales mensuales vigentes (256 SMLMV); 25.10 Otorgamiento de garantías para respaldar obligaciones de terceros; 25.11 La decisión de fusión simplificada de la Sociedad; 25.12 Las demás establecidas en la Ley.

REVISORÍA FISCAL

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACION |
|---------------------------------|--|-----------------|
| REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA | RPA CONSULTORES Y AUDITORES SAS DESIGNACION | N 900.718.968-1 |

Por acta No. 18 del 31 de Agosto de 2019, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Bogotá, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de Septiembre de 2019 bajo el número 153,435 del Libro IX del Registro Mercantil.

| | | |
|--------------------------|---|--------------|
| REVISOR FISCAL PRINCIPAL | CAROL TATIANA RODRIGUEZ SARMIENTO DESIGNACION | C 20.911.569 |
|--------------------------|---|--------------|

Por Documento Privado de fecha 1 de Septiembre de 2019, suscrito por el Representante Legal de la Firma Revisora de la sociedad, inscrito en esta Cámara de Comercio el 4 de Octubre de 2019 bajo el número 153,968

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjbVZ

del Libro IX del Registro Mercantil.

REVISOR FISCAL SUPLENTE EDILBERTO ALEXANDER C 79.171.047
MALAVER PARADA
DESIGNACION

Por Documento Privado de fecha 1 de Septiembre de 2019, suscrito por el Representante Legal de la Firma Revisora de la sociedad, inscrito en esta Cámara de Comercio el 7 de Enero de 2020 bajo el número 155,825 del Libro IX del Registro Mercantil.

REFORMAS A LOS ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

| Numero | mm/dd/aaaa | Origen | No.Ins o Reg | mm/dd/aaaa |
|--------|------------|----------------------|--------------|------------|
| 2053 | 11/10/2014 | Notaria 5a de C/gena | 104,579 | 11/19/2014 |
| 016 | 08/30/2018 | Acta de Asamblea | 143,778 | 09/27/2018 |

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal:

1921: Fabricación de productos de la refinación del petróleo

Actividad secundaria:

4661: Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

QUE A NOMBRE DE LA SOCIEDAD FIGURA MATRICULADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO, EL SIGUIENTE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, SUCURSAL O AGENCIA.

Nombre: IFO PROCESOS S.A.
Matrícula número: 09-285448-02
Ultimo año renovado: 2019
Fecha de renovación de la matrícula mercantil: 2019/03/29
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: KM 12 VIA MAMONAL, CR 56 No. 2 - 100
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

Actividad comercial:

1921: Fabricación de productos de la refinación del petróleo
4661: Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos

LA INFORMACIÓN COMPLETA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, ASÍ COMO



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjbVZ

LAS MEDIDAS CAUTELARES Y GRAVAMENES QUE RECAEN SOBRE ESTOS, SE ENCUENTRA EN EL RESPECTIVO CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL, EL CUAL DEBERÁ SOLICITARSE DE MANERA INDEPENDIENTE.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN GENERAL DE CONTRATOS VIGENTES

CONSTITUCION PRENDA

DOCUMENTO: PRIVADO: FECHA: 2012/10/04
ACREEDOR: HELM BANK S.A.
DEUDOR: IFO PROCESOS S.A.
BIEN: PLATA DE PROCESAMIENTO DE CRUDOS
UBICACION: CARRERA 56 #2-100 KM 12 MAMONAL CARTAGENA
VALOR DE LA OBLIGACIÓN QUE SE GARANTIZA: DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.500.000.000)
VIGENCIA: 5 AÑOS
INSCRIPCIÓN: 2012/10/09 LIBRO: XI NRO.: 7432

CERTIFICA

CONSTITUCION PRENDA

DOCUMENTO: PRIVADO
FECHA: 2012/11/27
ACREEDOR PRENDARIO: BANCO DAVIVIENDA S.A
DEUDOR PRENDARIO: IFO PROCESOS S.A
BIEN: PLANTA DE ABASTOS DE LA COMPAÑIA IFO PROCESOS S.A. PARA EL ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE LIQUIDOS DERIVADOS DEL PETROLEO, PETROLEO CRUDO Y/O SUS MEZCLAS.
UBICACION: CRA 56 N°2-100 KILOMETRO 12 VIA MAMONAL, ZONA INDUSTRIAL MAMONAL - CARTAGENA
VALOR DE LA OBLIGACIÓN QUE SE GARANTIZA: DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.500.000.000) M.L.
VIGENCIA: 5 AÑOS
INSCRIPCIÓN: 2012/12/13 LIBRO: XI NRO.: 7439

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

CERTIFICA



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lakiGBfadbaQjbVZ

De conformidad con lo establecido en el artículo 76 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso y de la ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme transcurridos diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos en vía gubernativa.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar, por una sola vez, su contenido ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JK

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

CONSTANCIA SECRETARIAL. Neiva, Huila, 7 de febrero de 2020.
Previa consulta con el señor Juez, paso al Despacho las presentes diligencias.

Rad. 2019-00120-00

GERARDO ANGEL PEÑA

Secretario



Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

SEÑOR

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA
HUILA-COLOMBIA**

E. S. D.

**REF: PROCESO VERBAL DE NELLY CASTAÑO DE
ESTRADA L.**

DTE: NELLY CASTAÑO DE ESTRADA

DDO: BANCO DE OCCIDENTE S.A

RAD: 4100131-03-003201900120-00

FERNANDO CULMA OLAYA, mayor de edad, vecino de Neiva Huila, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con C.C. No. 83.087.214 de Campoalegre Huila, Abogado en ejercicio con T.P. No. 65.888 del C.S.J. a usted acudo con el mayor respeto, en virtud de mi calidad de curador ad-litem debidamente nombrado y posesionado de las personas Determinadas emplazadas ellas: CI VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A. y lo hago en el orden en que fue presentada:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, mis clientes: CI VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A. si suscribieron el contrato de leasing 180-114222 entre las citadas personas jurídicas y el BANCO DE OCCIDENTE S.A. Pero sin que en verdad existiera entrega real y material del inmueble casa Ubicado en la carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto las personas jurídicas que represento: CI VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A. hacen parte del contrato de leasing No. 180-114222, pero como se puede constatar en el mismo contrato del inmueble casa Ubicado en la carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, nunca el Banco de Occidente s.a. Hizo entrega real del inmueble y no hizo la entrega en razón de que la posesión con ánimo de Señor y dueño la ejercía la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA**

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

AL HECHO TERCERO: No es cierto, este hecho como se plantea, pues el BANCO DE OCCIDENTE S.A. jamás entregó materialmente el inmueble casa Ubicado en la carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, a las personas jurídicas: CI VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A., por lo que es cierto que se hizo un contrato , pero es totalmente que mis clientes hayan recibido el inmueble y que lo hayan disfrutado por cuanto nunca le fue entregado el inmueble por ser poseído por un tercero con interés en hacerse su dueño hecho que oculto el banco de Occidente S.A.

AL HECHO CUARTO: Es cierto la cláusula de libertad o libre disposición y ausencia de gravámenes del inmueble casa Ubicado en la carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, fue pactada en el contrato de leasing No. 180-114222 pero esta cláusula es letra muerta , por cuanto quien tenía que garantizar la ausencia de posesión o tenencia que hoy reclama la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA**, pues el bando de Occidente s.a. Se obligo en el citado contrato a entregar en LEASING oneroso el inmueble objeto de litigio sin limitaciones, desocupado, apto para el disfrute y en plenas condiciones para el disfrute y no lo hizo, es decir esta es clausula muerta no real, mentirosa.

AL HECHO QUINTO: No es cierto, mis representadas: CI VANOIL S.A., BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A. nunca ni al suscribir el contrato de leasing No. 180-114222 ni anterior al mismo, ni posteriormente a la suscripción les fue entregado material y realmente el inmueble casa Ubicado en la carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila , por lo que el acta de entrega es inexistente y si bien se hizo manifestación de entrega material esta es falsa, irreal, y mentirosa, por lo cual mi clientes no están obligadas a responder o garantizar de derechos que nunca han tenido, nunca han gozado y por el contrario, no se pagó

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

*canon alguno por ausencia de entrega del bien ofrecido,
contratado en leasing*

Al HECHO SEXTO: *No es cierto, mis clientes CI VANOIL S.A., BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A. no está legitimados para ser llamadas en garantía en el proceso declarativo verbal de prescripción adquisitiva de dominio y la celebración del contrato de leasing No. 180-114222 por no existir objeto de contrato.*

A LAS PRETENSIONES.

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: *Me opongo a que se conceda la pretensión de declarar que procede el llamamiento de garantía respecto de la condena que haga el despacho en favor de la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA**, haya adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble urbano casa 9 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO, CALLE 8 No. 48-40 , con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila por no existir el requisito de fundamentos facticos y jurídicos , unido al hecho de existir una falta de legitimación de las personas jurídicas: CI VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A. para acudir al llamamiento, pues las personas jurídicas nunca debieron suscribir el contrato de leasing dado de que el bien dado en leasing su posesión o disposición era inexistente por tenerla un tercero y no haberlo advertido el BANCO DE OCCIDENTE S.A.*

Pido se condene en costas al actor llamante en garantía.

EXCEPCIONES DE FONDO

Frente al llamamiento en garantía me permito proponer las siguientes excepciones de fondo ellas son:

1. AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA POR FALTA DE OBJETO EN EL CONTRATO de leasing No. 180-114222 de fecha 8 de septiembre de 2016.

Señor juez el Contrato de leasing es un contrato comercial que está regido por las normas generales civiles y comerciales de contratación y más cuando se

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

*pactan cláusulas OPCION DE ADQUISICIÓN Como en el caso que nos ocupa. Lo anterior indica que para que se pueda obligarse mis clientes las personas jurídicas CI VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A. mediante el contrato de LEASING No. **180-114222 de fecha 8 de Septiembre de 2016**. Se requiere que el mismo tenga objeto pleno es decir que tenga la plena propiedad, es que la ley específicamente el art. 762 “La posesión es la tenencia con ánimo de Señor Y dueño sea que el que se da por dueño la tenga por si misma o que la tenga por otra persona en su nombre “pero en nuestro caso el BANCO DE OCCIDENTE S.A. No tenía la posesión directamente ni a través de una tercera persona, por tanto solo tenía el título sin el goce es decir era un nudo propietario por tener solo el título luego no podía realizar el contrato de LEASING En arrendamiento con OPCIÓN DE ADQUISICIÓN por no tener el goce del bien dado en dicho contrato.*

2. IMPROCEDENCIA DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA POR FALTA DE OBLIGACION PRINCIPAL Y ACCESORIA

Con forme a lo expuesto en excepción anterior de conformidad con el art. 1524 del C.C. que establece “ No puede haber obligación sin una causa real y licita para nuestro caso el Leasing respecto de un inmueble específicamente, inmueble urbano casa 9 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO, CALLE 8 No. 48-40, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila , requiere la existencia de la causa que es el inmueble por cuanto lo que la causa es dar el disfrute del inmueble a los locatarios de tal manera de que si el BANCO DE OCCIDENTE S.A No tiene el goce la posesión del citado inmueble es decir en realidad no tiene causa, la causa es inexistente, lo que indica que a la luz del art. Citado no puede haber obligación sin una causa real y licita y en nuestro caso si no se tiene la posesión, la tenencia material por parte del BANCO DE OCCIDENTE S.A de antemano la entidad sabía que le era imposible entregar el objeto, lo que hace que desaparezca la causa y por tanto no se genera aplicación alguna.

*Con forme a lo anterior si no existe obligación de mis representados en el contrato de LEASING No. **180-114222 de fecha 8** de septiembre de 2016 no puede*

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

ser llamado en garantía mis defendidos y así pido sea declarado.

3. NO PROCEDER LA LEGITIMIDAD PASIVA POR FALTA DE OBLIGACIÓN POR AUSENCIA DE OBJETO EN EL CONTRATO DE LEASING NO. 180-114222 DE FECHA 8 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Establece el art. 1517 del C.C.” que toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas, que se trata de dar, hacer o no hacer, el mero uso de la cosa o su tenencia puede ser objeto de la declaración”

Señor Juez el contrato de Leasing comercial respecto de inmueble , es un contrato que exige , que hace imperativo la existencia del goce , es decir para garantizar el objeto del contrato debe existir el disfrute, el goce, la libre disposición del goce en cabeza del BANCO DE OCCIDENTE DEL BIEN Respecto del cual se ha declarado dar en goce al locatario , y en este caso como el BANCO DE OCCIDENTE no tenía, la posesión, el disfrute el goce, era imposible cumplir la obligación, por lo cual el contrato no genera obligaciones.

4. EN LAS CONTRATACIONES EXISTE MALA FE EN LA CONTRATACION POR PARTE DEL BANDO DE OCCIDENTE S.A

*Señor Juez el Banco de Occidente S.A. celebro contrato de compraventa con los Señores: **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** lo que se hizo mediante escritura pública No. 217 del 09-02-2017 Corrida en la Notaria quinta de Cartagena de indias, pero en dicho negocio jamás hubo entrega del objeto del negocio jurídico es decir el inmueble urbano casa 9 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO, CALLE 8 No. 48-40, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, es decir el BANCO DE OCCIDENTE S.A Nunca adquirió la posesión, el goce, la tenencia del inmueble es decir se convirtió en simple nudo propietario, es decir con título pero sin el goce de la cosa, lo que indica que no le era posible celebrar el contrato de leasing No. **180-114222** de fecha 8 DE SEPTIEMBR DE 2016 con mis clientes por cuanto no era poseedor , tenedor ,usurpador del disfrute del bien que pretendía y se obligo a dar a los locatarios y con ese conocimiento a pesar de ello celebra el contrato a sabiendas de la*

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

inexistencia real del objeto constituye una actuación de mala fe.

5. EXCEPCIONES DE FRAUDE PROCESAL

Señor Juez si el banco de Occidente S.A. conocía las condiciones del objeto que no le era posible la entrega a los locatarios, a mis clientes CI VANOIL S.A, BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A. y a otro es decir de antemano sabia la inexistencia de objeto del contrato y que por tanto los locatarios no se obligaban, dado que le era imposible la entrega del del objeto del negocio jurídico es decir el inmueble urbano casa 9 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO, CALLE 8 No. 48-40 , con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila

A pesar de lo anterior el bando de occidente celebro, planeo y suscribió el contrato pero lo que es más curios inicio un proceso verbal de restitución de bien inmueble en arrendamiento financiero de LEASING siendo demandante: BANCO DE OCCIDENTE S.A. V.S. Contra mis clientes CI VANOIL S.A., BUNKERSOIL COLOMBIA S.A.; CI MARINE OIL S.A y TRASPORTE MURGUEZ S.A proceso que correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva Huila rad. 4100131030052019-00051 a pesar de que jamás había entregado en goce, en disfrute el inmueble que pretende restituir, conducta que puede ser de mala fé, y constituir un fraude procesal

PRUEBAS

Pido Señor Juez se sirva tener como pruebas, incorporar como prueba, recepcionar e incorporar los siguientes medios de prueba.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Desde ya sol ilícito se sirva Señor Juez se sirva decretar como medio de prueba el interrogatorio de parte que ha de absolver el representante legal del BANCO DE OCCIDENTE S.A. Para que absuelva los interrogantes sobre los hechos de la demanda principal, el loamiento en garantía la contestación de la demanda y las excepciones planteadas.

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

INSPECCIÓN JUDICIAL ACOMPAÑADA DE PERITO

Pido Señor Juez se sirva decretar como medio de prueba la inspección judicial a comparada de perito, la inspección judicial a efectos de que el Juez determine la aprensión material directa de la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** respecto de inmueble ubicado en carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, estado del inmueble, verifique las construcciones antiguas y recientes desde el año 2011 hasta la fecha. El perito deberá:

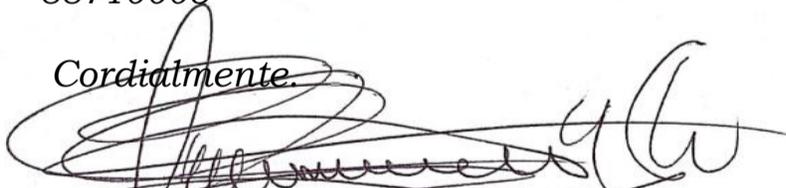
1. Constatar el área los linderos Generales y especiales del inmueble.
2. Verificar si existe sí o no en el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio, construcciones modernas efectuadas por la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** en caso a afirmativo ¿Cuáles? detallar las mismas.
3. Determine si las facturas que representan materiales bienes y servicios aportados por la actora efectivamente fueron puestos, a heridos al inmueble ubicado en carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila

NOTIFICACIONES

Mis clientes indeterminados no tengo ni idea donde puedan ser citados y por tanto notificados.

El suscrito en la Calle 7 No. 3-67 condominio banco popular oficina 401 de Neiva Huila al correo ferculma@hotmail.com celular 3153231163 al fijo 88710005

Cordialmente.



Dr. FERNANDO CULMA OLAYA
C.C. No. 83.087.214 de Campoalegre Huila
T.P. No. 65.888 del C.S.J.

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila correo ferculma@hotmail.com Celular 3153231163 fijo 88710005

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

SEÑOR

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA
HUILA-COLOMBIA**

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL

DTE: NELLY CASTAÑO DE ESTRADA L.

DDO: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

RAD: 4100131-03-003201900120-00

FERNANDO CULMA OLAYA, mayor de edad, vecino de Neiva Huila, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con C.C. No. 83.087.214 de Campoalegre Huila, Abogado en ejercicio con T.P. No. 65.888 del C.S.J. a usted acudo con el mayor respeto, en virtud de mi calidad de curador ad-litem de los demandados indeterminados que puedan o tengan derecho respecto del inmueble de matrícula No. 200-155429 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva Huila, contestación que hago en las siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: No me consta este hecho me atengo a lo que se prueba y se hace con el registro civil de Nacimiento de la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** y No veo que se haya allegado dicho documento.

AL HECHO SEGUNDO: No me consta: me atengo a lo que se pruebe no me consta que el Señor **CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** haya entregado a la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** a título gratuito el inmueble casa Ubicado en la carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle **ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA**, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila

AL HECHO TERCERO: En verdad sobre este hecho me atengo a lo que se pruebe pues no tengo elementos para desvirtuar la afirmación respecto de la titularidad del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila

AL HECHO CUARTO: No me consta este hecho y no tengo información de que haya ocurrido otro hecho

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

diferente por ello me atengo a lo que pruebe la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** respecto de la posesión del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila en el extremo del año 2001 hasta la fecha y que haya sido quieta, pacífica, e ininterrumpida y sin interrupción de ninguna clase.

AL HECHO QUINTO: Me atengo a lo que se pruebe en verdad no tengo conocimiento si se pagaba o no se pagaba canon de arrendamiento.

AL HECHO SEXTO: Me atengo a lo que se pruebe pues hay que verificar si el pago de cuotas de administración del conjunto y de pagos extraordinarios en el conjunto los ha hecho a nombre de ¿quién?

AL HECHO SÉPTIMO: Me atengo a lo que se pruebe pues no se tiene conocimiento de que la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** Haya pagado impuesto predial unificado del inmueble objeto de este proceso.

AL HECHO OCTAVO: No me costa que la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** haya ejecutado otros actos propios de Señor y dueño del inmueble ubicado en la carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila y menos que se hayan realizado mejoras, y remodelaciones, entre otros como ampliación de terraza, zona de antejardín (2014) impermeabilización de techo (2005), construcción de aleros de ventanas (2007) pintura interior y exterior de la casa (2020), arreglo de baños (2018)

AL HECHO NOVENO: No me costa quien se da a conocer como Señor Y dueño.

AL HECHO DECIMO: No es un hecho fundamento de la pertenencia.

A LAS PRETENSIONES.

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo a que se conceda la pretensión de declarar que la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** haya adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

urbano casa 9 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO, CALLE 8 No. 48-40, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila por no existir la prueba que den lugar a la declaración.

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: *Me opongo por cuanto si se niega la pretensión principal no hay lugar a conceder la segunda.*

A LAS PRUEBAS APORTADAS Y SOLICITADAS

El actor omitió allegar para esta acción el certificado que demuestre quien es el titular de dominio durante los últimos veinte años del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila.

EXCEPCIONES DE FONDO

FRENTE A LA ACCIÓN VERBAL *de mayor cuantía me permito presentar las siguientes excepciones de fondo ellas son:*

1. FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES Y FORMALES PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN.

Dispone la ley 1564 de 2012 art. 407 que “que el actor A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro y en este caso no se cumplió con el requisito siendo este un presupuesto procesal de la acción de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria y como tal debe declararse la prosperidad de la acción.

2. FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES.

Señor Juez para que se configure el derecho de prescripción adquisitiva de dominio se requiere el animus, los actos materiales de posesión directa entre el actor y el bien a prescribir y el tiempo necesario para la prescripción que para que sea extraordinaria no puede ser inferior a 10 años y debe demostrarse que el bien no

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

es ejido, ni valió y en nuestro caso no se configuran o no se cumplen con estas exigencias por tanto no se puede declarar propietaria a la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** del Inmueble ubicado en carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, por no cumplirse con los requisitos de ley para tal efecto Unido al hecho de que con la escritura pública No. 217 del 09-02-2017 de la Notara quinta de Cartagena se realizó negocio jurídico de compraventa de ESTRADA CASTAÑO ADRIANA y VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO A BANCO OCCIDENTE S.A.

PRUEBAS

Pido Señor Juez se sirva tener como pruebas, incorporar como prueba, recepcionar e incorporar los siguientes medios de prueba.

INTERROGATORIO DE PARTE.

*Desde ya solicito se sirva Señor Juez se sirva decretar como medio de prueba el interrogatorio de parte que le hare personalmente y de manera verbal a la actora Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** y sobre los hechos y excepciones planteadas.*

INSPECCIÓN JUDICIAL ACOMPAÑADA DE PERITO

*Pido Señor Juez se sirva decretar como medio de prueba la inspección judicial a comparada de perito, la inspección judicial a efectos de que el Juez determine la aprensión material directa de la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** respecto de inmueble ubicado en carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, estado del inmueble, verifique las construcciones antiguas y recientes desde el año 2011 hasta la fecha. El perito deberá:*

1. *Constatar el área los linderos Generales y especiales del inmueble.*

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

2. Verificar si existe sí o no en el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio, construcciones modernas efectuadas por la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** en caso a afirmativo ¿Cuáles? detallar las mismas.

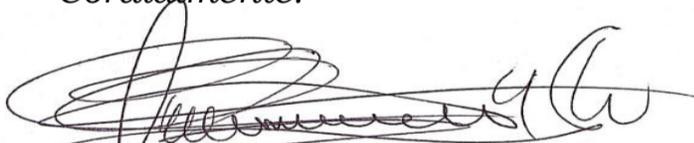
3. Determine si las facturas que representan materiales bienes y servicios aportados por la actora efectivamente fueron puestos, a heridos al inmueble ubicado en carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila

NOTIFICACIONES

Mis clientes indeterminados no tengo ni idea donde puedan ser citados y por tanto notificados.

El suscrito en la Calle 7 No. 3-67 condominio banco popular oficina 401 de Neiva Huila al correo ferculma@hotmail.com celular 3153231163 al fijo 88710005

Cordialmente.



Dr. FERNANDO CULMA OLAYA
C.C. No. 83.087.214 de Campoalegre Huila
T.P. No. 65.888 del C.S.J.

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

SEÑOR

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA
HUILA**

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL

DTE: NELLY CASTAÑO DE ESTRADA L.

DDO: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

RAD: 4100131-03-003201900120-00

FERNANDO CULMA OLAYA, mayor de edad, vecino de Neiva Huila, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con C.C. No. 83.087.214 de Campoalegre Huila, Abogado en ejercicio con T.P. No. 65.888 del C.S.J. a usted acudo con el mayor respeto, en virtud de mi calidad de curador ad-litem de los Señores **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA**, quienes han sido llamado en garantía respecto del proceso de prescripción adquisitivo de dominio del inmueble No. 200-155429 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva Huila, hoy en propiedad del BANCO DE OCCIDENTE S.A. y descorro traslado en los siguientes términos:

ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA

A LAS PRETENSIONES

Como en el derecho hay que actuar con responsabilidad pero ante todo con justicia en este caso existe el vínculo contractual entre la llamante en garantía y los llamados por la suscripción de la escritura pública No. 217 del 09-02-2017 Corrida en la Notaria quinta de Cartagena de indias que fue debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva Huila y bajo esa prueba contundente, documento público en verdad me atengo a lo que se pruebe pues de acuerdo con la ley civil el que vende un inmueble está obligado al salimiento y a la lealtad procesal, pues mis clientes **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** no pueden transferir posesión que jamás han tenido y llama la atención preguntarnos ¿porque razón realizar el negocio jurídico fuera de la jurisdicción de la ubicación del inmueble?, por ello me atengo a lo que resulte probado.

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto, cierto en cuanto que el BANCO DE OCCIDENTE SA. Documentalmente por la escritura pública No. 217 del 09-02-2017 Corrida en la Notaria quinta de Cartagena de indias que fue debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva Huila adquirido dicho el título de propiedad por compra hecha a los Señores: **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA**, pero no se evidencia que sea cierto que haya adquirido en la fecha antes indicada o posteriormente la aprensión material del inmueble, pues mis defendidos no manifestaron tenerlo ni se expedición actuación o documento de prueba que se haya trasladado efectivamente la posesión es decir materialmente no hubo transferencia de la misma; claro los citados llamados en garantía se aparecían según la escritura pública No. 672 de fecha 2-05-2000 corrida en la notaria Primera de Neiva Huila y que fuera debidamente registrada al folio de matrícula No. 200-155429 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva Huila, pero no han demostrado y al momento De la Venta al Banco de Occidente no demostraron ser los poseedores del inmueble, es decir en documentos hicieron la venta pero no hubo entrega realmente del inmueble.

AL HECHO SEGUNDO: No es cierto el inmueble no fue adquirido ni por los llamados en garantía Señores **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** ni por el Banco de Occidente S.A. por contrato de Leasing No. 180-114222 celebrado con las sociedades I-VANOIL S.A. TRANSPORTES MURGUZ S.A. e IFO PROCESOS S.A.

AL HECHO TERCERO: En verdad sobre este hecho me atengo a lo que se pruebe pues no tengo elementos para desvirtuar la afirmación respecto de que se hayan realizado los estudios respecto del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila y de ellos ser así, el Banco de Occidente con su equipo jurídico tan connotado y con su equipo de peritos hubiesen constatado quien era el verdadero poseedor del inmueble con ánimo de Señor y dueño pero este hecho no se constató y mis clientes vendieron sin objeción alguna de

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

parte del banco de Occidente quien asumes las consecuencias frente a la omisión de verificación del inmueble.

AL HECHO CUARTO: Este hecho es parcialmente cierto respecto que efectivamente se dejó constancia en la escritura pública No. 217 del 09-02-2017 Corrida en la Notaria quinta de Cartagena de indias en la cláusula tercera “LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Que los vendedores garanticen que el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila mediante este publico instrumentos se encuentra libre de embargos fiduciarios, condición resolutoria de dominio, pleitos pendientes, servidumbres, usufructos, titulaciones o cualquier otro gravamen o limitación, salvo las propias e inminentes al régimen de propiedad horizontal al que está sometido el inmuebles, igualmente que los inmuebles Se encuentran al dia y a paz y salvo en la fecha por el pago de los impuestos, Tasas, valorizaciones, servicios públicos, contribuciones, etc. Que lo afecte, no obstante todo lo anterior saldrán al saneamiento” Como se observa en el documento se hicieron todas las constancias, pero falto verificar e indicar que los vendedores Señores **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** tenían la posesión del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila que con toda certeza no la tendría pero el problema fue del banco de Occidente que no verificó que adquiría y quien estaba en el inmueble de ahí el reclamo de la actora en el Proceso de prescripción adquisitiva de dominio, y lo que sí está pactado y por ley corresponde el saneamiento en la eventualidad se declare la prescripción

AI HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto, la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA** acciona contra el BANCO DE OCCIDENTE S.A. la declaración de prescripción adquisitiva de domino en su favor del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila y respecto del cual es propietario en título el BANCO DE OCCIDENTE S.A., Mas no se ha probado que realmente la entidad financiera haya adquirido la posesión pues la el inmueble no se entrega y la escritura se Hizo en CARTAGENA DE INDIAS, entonces hubo entrega materia o se hizo documentalmente, y ese hecho de disposición

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

de titulo de y transferencia a terceros libera a mis clientes de la obligación de salir al saneamiento.

Al HECHO SEXTO: *Es cierto dado la escritura pública de compraventa No. 217 del 09-02-2017 Corrida en la Notaria quinta de Cartagena de indias que fuera debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila legitima a la accionante para iniciar este proceso, legitimación documental o en documentos, pero en verdad el BANCO DE OCCIDENTE S.A. jamás dio la entrega material ni de los vendedores Ni a los locatarios, por ello se ha de tener cuidado.*

A LAS PRETENSIONES.

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: *Me opongo a que se declare que prospere el llamamiento en garantía que hace el **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** Respecto de los Señores **ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA** con ocasión de la compraventa del bien inmueble urbano casa 9 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO, CALLE 8 No. 48-40, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila por no existir la prueba que den lugar a la declaración en razón de que el Banco de Occidente S.A. conocía perfectamente que no se ostentaba la posesión del inmueble ni para la entrega por la venta, ni para entregarlo a los locatarios TRANSPORTES MURGUZ S.A., CI VANOIL S.A., BUNKERSOIL COLOMBIA S.A. Y CI MARINE OTIL S.A.*

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: *Me opongo por cuanto si se niega la pretensión principal no hay lugar a conceder la segunda.*

A LAS PRUEBAS A PORTADAS Y SOLICITADAS

El actor omitió allegar para esta acción el certificado que demuestre quien es el titular de dominio durante los últimos veinte años del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila.

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

EXCEPCIONES DE FONDO

FRENTE A LA ACCIÓN VERBAL de mayor cuantía me permito presentar las siguientes excepciones de fondo ellas son:

1. FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES Y FORMALES PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN.

Dispone la ley 1564 de 2012 art. 407 que “que el actor A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro y en este caso no se cumplió con el requisito siendo este un presupuesto procesal de la acción de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria y como tal debe declararse la prosperidad de la acción.

2. FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES.

Señor Juez para que se configure el derecho de prescripción adquisitiva de dominio se requiere el animus, los actos materiales de posesión directa entre el actor y el bien a prescribir y el tiempo necesario para la prescripción que para que sea extraordinaria no puede ser inferior a 10 años y debe demostrarse que el bien no es ejido, ni valió y en nuestro caso no se configuran o no se cumplen con estas exigencias por tanto no se puede declarar propietaria a la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** del Inmueble ubicado en carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matrícula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, por no cumplirse con los requisitos de ley para tal efecto Unido al hecho de que con la escritura pública No. 217 del 09-02-2017 de la notaria quinta de Cartagena se realizó negocio jurídico de compraventa de ESTRADA CASTAÑO ADRIANA y VANEGAS SILVA CARLOS HERNANDO A BANCO OCCIDENTE S.A.

3. INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE LOS SEÑORES ADRIANA ESTRADA CASTAÑO y CARLOS HERNANDO VANEGAS SILVA en razón del conocimiento que tenía el Banco de Occidente S.A. de que no se tenía la posesión

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

por ello nunca se entregó el inmueble y no se puede sanear lo que es inexistente la aprensión, la disposición material del inmueble ubicado en la carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA

PRUEBAS

Pido Señor Juez se sirva tener como pruebas, incorporar como prueba, recepcionar e incorporar los siguientes medios de prueba.

INTERROGATORIO DE PARTE.

*Desde ya solicito se sirva Señor Juez se sirva decretar como medio de prueba el interrogatorio de parte que le hare personalmente y de manera verbal a la actora Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** y sobre los hechos y excepciones planteadas.*

INSPECCIÓN JUDICIAL ACOMPAÑADA DE PERITO

*Pido Señor Juez se sirva decretar como medio de prueba la inspección judicial a comparada de perito, la inspección judicial a efectos de que el Juez determine la aprensión material directa de la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** respecto de inmueble ubicado en carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila, estado del inmueble, verifique las construcciones antiguas y recientes desde el año 2011 hasta la fecha. El perito deberá:*

- 1. Constatar el área los linderos Generales y especiales del inmueble.*
- 2. Verificar si existe sí o no en el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio, construcciones modernas efectuadas por la Señora **NELLY CASTAÑO DE ESTRADA LONDOÑO** en caso a afirmativo ¿Cuáles? detallar las mismas.*
- 3. Determine si las facturas que representan materiales bienes y servicios aportados por la actora efectivamente fueron puestos, a heridos al inmueble ubicado en carrera 8 No. 48-40 casa 09 calle ALICANTE CONDOMINIO*

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

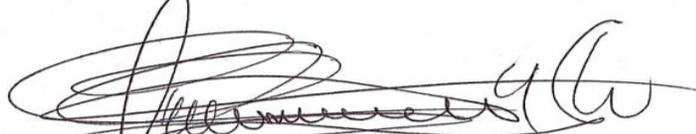
*PORTAL DEL CAMPO NEIVA HUILA, con matricula
inmobiliaria No. 200-155429 de la Oficina de
Instrumentos públicos de Neiva Huila*

NOTIFICACIONES

*Mis clientes indeterminados no tengo ni idea donde
puedan ser citados y por tanto notificados.*

*El suscrito en la Calle 7 No. 3-67 condominio banco
popular oficina 401 de Neiva Huila al correo
ferculma@hotmail.com celular 3153231163 al fijo
88710005*

Cordialmente.



Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

C.C. No. 83.087.214 de Campoalegre Huila

T.P. No. 65.888 del C.S.J.



Outlook

Buscar

Navigation icons: print, notifications, settings, help, and a dropdown menu showing 'Juzgado 03 Civil ..'

Mensaje nuevo

Action bar: Eliminar, Archivo, No deseado, Limpiar, Mover a, Categorizar, Posponer

- Favoritos
- Inbox 405
- Deleted Ite... 25
- Sent Items
- Drafts 226
- Apoyo en Sitio ...
- Agregar favorito

- Carpetas
- Inbox 405
- Drafts 226
- Sent Items
- Deleted Ite... 25
- Junk Email 25
- Archive1
- Notes
- Archive
- Conversation ...
- Elementos det...
- Elementos infe...
- Envió en revisión
- Fuentes RSS
- Infected Items
- procesos
- Reparto
- send
- Carpeta nueva

- Archivo local:J...
- Grupos
- Juzgado 3 Ci... 5
- Sec Huila 202
- Juzgado 3 Ci... 1
- Nuevo grupo
- Descubrimiento...
- Administrar gru...

CONTESTACION DE DEMANDA COMO CURADOR

3

fernando culma olaya <ferculma@hotmail.com>
 Lun 21/09/2020 4:55 PM
 Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Huila - Neiva

CONTESTACION INDETERMI...

Se ha guardado en OneDrive

CONTESTACION LLAMADO E...

Se ha guardado en OneDrive

3 archivos adjuntos (350 KB) Descargar todo

[Responder](#) | [Reenviar](#)