



# República de Colombia

Página 1 de 9 Luz Mery

0000001



08 ENE 2020



ESCRITURA NÚMERO: CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNO -- N° 5431

DE FECHA: Diciembre 30 2019

OTORGADA ANTE LA NOTARÍA TERCERA DEL CÍRCULO DE Cali

CLASE DE ACTO O CONTRATO: TRANSFERENCIA A TÍTULO DE LEASING

TRADENTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. – Nit: 890300279-4

ADQUIRENTE: PAOLA CATHERINE SALCEDO URIZA, identificado con cédula de ciudadana número 52.959.439 de BOGOTA

DIRECCIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S): APARTAMENTO J-101 TORRE J que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL AGUACLARA - Vivienda de Interés Social, ubicada en la CRA 121 A # 48 - 100 de la ciudad de Cali

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 370-984700 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

PREDIO CATASTRAL GLOBAL No.: Z000302410000

PREDIO NACIONAL GLOBAL No. 760010000520000016370000000000

VALOR DE LA TRANSFERENCIA: \$78.678.622.00

AVALÚO CATASTRAL GLOBAL SEGÚN COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: APARTAMENTO J-101 TORRE J el 0.2950%:

\$5.074.277.30

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de

Colombia, a los TREINTA (30) días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL DIECINUEVE (2.019), ante mi, LILIANA RAMIREZ NARANJO, Notaria TERCERA (3<sup>a</sup>) Encargada de este Círculo de Cali, mediante Resolución No.16618 de

Diciembre 20 de 2019 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro,

COMPARCERON: De una parte, OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO, mayor de edad, vecino de la ciudad de CALI, identificado con cédula de ciudadana Número 79.656.710 de BOGOTÁ, en su calidad de Apoderado Especial, conforme al poder otorgado mediante la Escritura Pública Número CUATRO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO (4.518) del ONCE (11) de JULIO de DOS MIL DIECIOCHO (2018), de la Notaria TREINTA Y OCHO (38) del círculo de BOGOTÁ, el cual se adjunta para su protocolización, obrando en nombre y representación del BANCO DE OCCIDENTE

NIT 890.300.279-4, quien en adelante y para los fines del presente documento se denominará EL TRADENTE, por una parte, y por la otra PAOLA CATHERINE Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10823MHAPQDaaHQ

25-04-19

Cadena S.A.

No. 890300279-4

SALCEDO URIZA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, de tránsito en la ciudad de Cali, identificada con cédula de ciudadana número 52.959.439 de BOGOTA, quien en adelante y para los efectos del presente documento, se denominará **EL(LOS)(LA)(LAS) ADQUIRENTE(S)**, y MANIFESTO: -----

**ANTECEDENTES:** -----

**PRIMERO:** Que el Artículo 2.2.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 define por operación de Leasing o arrendamiento financiero, "la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones a recibir durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de adquisición. -----

**SEGUNDO:** Que entre **BANCO DE OCCIDENTE** y LOPEZ PINILLA MANUELA y LUIS GUILLERMO AMU ~~CAICEDO~~ (En adelante **EL(LOS)(LA)(LAS) LOCATARIO(S)**), se celebró un negocio de Leasing Habitacional, el cual se hizo constar en el documento No. 180-128764, (En adelante "**Contrato de Leasing**" y/o "**Contrato**", indistintamente) sobre el(los) bien(es) que se describe(n) en cláusula posterior.

**TERCERO:** Que en el Contrato de Leasing, se pactó que **EL(LOS)(LA)(LAS) LOCATARIO(S)** podría(n) ejercer la opción de adquisición y/o compra de el(los) bien(es) dado(s) en Leasing, previa la cancelación y cumplimiento del total de las obligaciones previstas en dicho Contrato, incluida la obligación de pago de la suma de dinero prevista como valor de opción de adquisición y/o compra.

**CUARTO:** Que **EL(LOS)(LA)(LAS) LOCATARIO(S)** hizo(hicieron) uso y ejerció(eron) la opción de compra y/o adquisición convenida en el Contrato de Leasing y cedió(eron) el derecho de recibir a título de leasing la propiedad de el(los) inmueble(s) objeto del Contrato, a favor de PAOLA CATHERINE SALCEDO URIZA / (En adelante **EL(LOS)(LA)(LAS) ADQUIRENTE(S)**) -----

**QUINTO:** Que en razón de las consideraciones anteriores **EL TRADENTE** procede a efectuar la transferencia del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre el(los) inmueble(s) a favor de **EL(LOS)(LA)(LAS) ADQUIRENTE(S)**, quien(es) accede(n) a la propiedad de el(los) bien(es) inmueble(s) conforme lo señalan las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA. OBJETO:** LA TRADENTE transfiere a **EL(LOS)(LA)(LAS)**

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



# República de Colombia

Página 3 de 9 Luz Mery

0000002



**ADQUIRENTE(S)** y éste(os)(a)(as) adquiere(n) de aquel a Título de Leasing **Habitacional** en virtud del Contrato de Leasing referido en los antecedentes y a la Opción de Compra y/o adquisición prevista en el mismo, el derecho real de dominio y la posesión plena que el primero tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s) cuya descripción Genérica es la siguiente: -----

**INMUEBLE URBANO** -----

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE CALI** -----

**CLASE DE INMUEBLE: APARTAMENTO** -----

**DIRECCIÓN APARTAMENTO J-101 TORRE J** que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL AGUACLARA - Vivienda de Interes Social, ubicada en la CRA 121 A # 48 – 100 -----

**MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-984700** -----

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI** -----

**CÓDIGO CATASTRAL GLOBAL Z000302410000** -----

La ubicación, cabida y linderos de el(los) bien(es) tomados del título de adquisición anterior, son como a continuación se describe(n): -----

que hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL AGUACLARA VIS**, ubicada en la **Carrera 121 A No.48-100** de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Cali (Valle del Cauca). Que se identifica(n), describe(n) y alindera(n) como a continuación se señala: **APARTAMENTO No:101. TORRE J. Carrera 121A # 48 - 100. NADIR 0,00. CENIT: 2,45. ALTURA LIBRE: 2,45 (de losa a losa sin contar el acabado). AREA CONSTRUIDA: 56,41 m<sup>2</sup>. Discriminada asi: ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: 52,03 m<sup>2</sup>. + MUROS COMUNES: 4,38 m<sup>2</sup>.** Comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Del punto 1 al punto 2. En linea quebrada. Con una distancia de 10,7 metros. Colindando con apartamento J-102, área común de uso exclusivo (patio) apartamento J-101 y apartamento J-102. ORIENTE: Del punto 2 al punto 3. En linea quebrada. Con una distancia de 8,98 metros. Colindando con punto fijo y zona común. SUR: Del punto 3 al punto 4. En linea quebrada. Con una distancia de 8,63 metros. Colindando con zona común. OCCIDENTE: Del punto 4 al punto 1. En linea recta. Con una distancia de 7,85 metros. Colindando con zona común. A este apartamento se le ha asignado un área común del uso exclusivo (patio) con un área de 4.40 m<sup>2</sup>, al cual se accede por la zona de oficios.-----

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

100240HMHACOPData

25-04-19

Cadena S.A. No. 10000540

0000002



El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n) asignado(s) el(los) FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO(S), 370-984700 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali respectivamente.

Este inmueble hace parte del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado Conjunto Residencial AGUACLARA VIS, ubicado en la CARRERA 121 A #48-100 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Cali (Valle del cauca), construido sobre un lote de terreno que se describe y alindera a continuación: LOTE DE TERRENO SECTOR PIEDRAGRANDE LOTE 16, ubicado en la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, el cual posee un área de 15.153,3 m<sup>2</sup> metros cuadrados y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Globo de terreno con un área total de 15.153,3 m<sup>2</sup>, comprendido por el polígono Q13-Q14-N9-N16-N15-N14-T6-U2-U1-Q13 con los siguientes linderos: NORTE: Del punto Q13 al punto N9, en línea mixta (recta y curva), pasando por el punto Q14, en los siguientes segmentos: del punto Q13 al punto Q14 (curva) en 6,24 metros; del punto Q14 al punto N9 (recta) en 122,19 metros; Para una distancia total de 128,43 metros, colindando con la Carrera 121 A Tramo 3. ORIENTE: Del punto N9 al punto N14, en línea mixta (recta y curva), pasando por los puntos N16-N15 en los siguientes segmentos: del punto N9 al punto N16 (recta) en 3,45 metros; del punto N16 al punto N15 (recta) en 129,83 metros, del punto N15 al punto N14 (curva) en 5,98 metros; Para una distancia total de 139,26 metros, colindando con la Calle 49 Tramo 2. SUR: Del punto N14 al punto U2, en línea mixta (recta y curva), pasando por el punto T6 en los siguientes segmentos: del punto N14 al punto T6 (recta) en 79,67 metros; del punto T6 al punto U2 (curva) en 32,08 metros. Para una distancia total de 111,75 metros, colindando con la Carrera 122 y Calle 48 Av. Ciudad de Cali. OCCIDENTE: Del punto U2 al punto Q13, en línea mixta (recta y curva), pasando por el punto U1, en los siguientes segmentos: del punto U2 al punto U1 (recta) en 32,08 metros; del punto U1 al punto Q13 (recta) en 99,35 metros. Para una distancia total de 131,43 metros, colindando con la Calle 48 Av. Ciudad de Cali. El Lote de Terreno No. 7, donde se desarrolla el Conjunto Residencial Aguaclara Vis, tiene la Matrícula Inmobiliaria de mayor extensión No. 370- 970015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y Cédula Catastral Global No. Z000302410000.

Este inmueble está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura



Aa060906575

Pública No. 1260 del 25 de Abril de 2018, aclarada mediante Escritura Pública No.1735 del 29 de Mayo de 2018, otorgadas en la Notaría Décima del Círculo de Cali.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante la cabida, área y linderos, la presente transferencia se hace como cuerpo cierto y dentro de la misma se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras de el(los) inmueble(s), así como los frutos tanto naturales como civiles que el(los) inmueble(s) genere(n). **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La transferencia sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s), comprende(n) no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario sino también aquellos destinados a su uso y beneficio.

**SEGUNDA: TRADICION.** **BANCO DE OCCIDENTE** adquirió el(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia por compraventa celebrada con **FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA**, según consta en la Escritura Pública Número Ochocientos setenta y uno (871) del Veintisiete (27) de Marzo de Dos Mil Diecinueve (2.019) de la Notaría Diez (10) del Círculo de Cali, debidamente registrada en el(los) folio(s) de Matricula Inmobiliaria de el(los) inmueble(s) atrás citado(s) el día Nueve (09) del mes de Mayo del año Dos mil diecinueve (2.019).

**TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** **EL TRADENTE** garantiza a **EL(LOS)LA(LAS) ADQUIRENTE(S)** que el(los) inmueble(s) que transfiere se encuentra(n) libre de embargos, hipotecas, anticresis, encargos fiduciarios, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes y en general de todo gravamen, así como al día en el pago de los impuestos, servicios públicos, tasas, contribuciones, etc., que lo(s) afecte(n). Sin embargo no saldrá al saneamiento previsto en la ley, toda vez que la transferencia se realiza en cumplimiento y con ocasión a la terminación del Contrato de Leasing al que se ha hecho referencia.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Que **EL(LOS)(LA)(LAS) LOCATARIO(S)** cancelaron a **EL TRADENTE** la suma de **Setenta y ocho millones seiscientos setenta y ocho mil seiscientos veintidos pesos (\$78.678.622.00)** Moneda Legal, por concepto al ejercicio de la opción de compra y/o adquisición prevista en dicho Contrato.

**Las partes manifiestan bajo la gravedad del juramento:** A) Que el precio del inmueble estipulado en la presente escritura es el real acordado entre ellas; B) Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa060906575

10B25-aQHtNAEAQPD

25-04-19

Cadena s.a. N° 8056540

Que dicho precio estipulado, no ha sido objeto de ningún pacto privado que señale un valor diferente al aquí estipulado y que no existen sumas de dinero convenidas o facturadas privadamente” -----

**QUINTA: ENTREGA.** EL TRADENTE a la fecha de la presente escritura pública, ha hecho entrega a **EL(LOS)LA(LAS) ADQUIRENTE(S)** de el(los) inmueble(s) que se transfiere(n), en el estado en que se encuentra(n) tal(es) bien(es) y de acuerdo a su destinación y/o uso. -----

**SEXTA: GASTOS DERECHOS E IMPUESTOS.** Los derechos, gastos y costos notariales que se causen por el otorgamiento y perfeccionamiento de este instrumento público serán a cargo de **EL(LOS)LA(LAS) ADQUIRENTE(S)** así como los impuestos, gastos y costos de registro y anotación. **PARAGRAFO.** **EL(LOS)LA(LAS) ADQUIRENTE(S)** se obliga(n) a efectuar el registro de la presente transferencia conforme a las disposiciones legales vigente que rigen la materia. -----

**SEPTIMA: ACEPTACIÓN.** **EL(LOS)LA(LAS) ADQUIRENTE(S)** en el carácter antes anotado, acepta(n) la presente escritura y la transferencia que por medio de ella se hace, declarando tener recibido(s) a entera satisfacción el(los) inmueble(s) objeto de transferencia. -----

(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA Y ELABORADA por el BANCO DE OCCIDENTE). -----

**LEY 258/96.-** No se indaga al tradente, por cuanto es una persona jurídica, razón por la cual no es procedente. Presente **PAOLA CATHERINE SALCEDO URIZA**, indagada por el Notario, manifiesta bajo la gravedad de juramento que su estado civil es soltera sin unión marital de hecho. En consecuencia el Notario deja expresa constancia de que el inmueble objeto de este contrato NO queda afectado a vivienda familiar. -----

Leída la presente escritura por los otorgantes, la aceptan, la aprueban y la firman por ante mi el Notario, que de lo expuesto doy fé, advertidos de las formalidades legales del registro, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, de acuerdo al Artículo 231 de la Ley 233 de Diciembre 20 de 1.995; lo encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observarse error alguno en su contenido le im parten su aprobación y proceder



# República de Colombia

Página 7 de 9 Luz Mery

0000004



Aa060906576

a firmarlo con el suscrito Notario, que da fe, declarando los comparecientes estar enterados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una Escritura Aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por enterados y firman en constancia. Derechos \$ 255.725 —— Decreto 1681 Septiembre 16 de 1996. Reformado mediante Resolución No. 0691 de Enero 24 2019, modificada mediante Resolución No.1002 Enero 31 2019. Retención en la Fuente \$ -0- IVA: \$ 104.942 —— Recaudos Superintendencia y Fondo de Notariado \$ 18.600 Se agregan comprobantes. Presentaron CERTIFICADO(S) DE PAGO DE PREDIAL No.(s) 5101028719 del MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI -2.019, por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, a nombre de FIDUCAIRIA DAVIVIENDA S A, PREDIO CATASTRAL GLOBAL No.: Z000302410000 - PREDIO NACIONAL GLOBAL No. 760010000520000016370000000000, ubicado(s) en CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO – MANZANA 16, AVALUO(S) \$ 1.720.094.000, de fecha Octubre 31 2019, válido(s) hasta Diciembre 31 2019. Presentaron PAZ Y SALVO(S) de VALORIZACION MUNICIPAL – TOTAL - No.(s) 9101175408 correspondiente al (los) mismo(s) predio(s) y vigente(s) a la fecha. Presentaron PAZ Y SALVO por concepto de ADMINISTRACION expedido por la Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL AGUACLARA VIS. NOTA: EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD con respecto al AVALUO CATASTRAL GLOBAL DEL INMUEBLE es el siguiente: APTO J-101 TORRE J: 0,2950 que equivale a \$5.074.277.30. La presente escritura se corrió en las hojas números: Aa060906573, Aa060906574, Aa060906575, Aa060906576, Aa060906577 ——



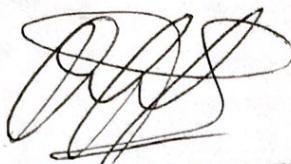
1G21GPDaAHQHMrAA

25-04-19

Ciudadena S.A. No. 0909255940

pasa.....

EL TRADENTE



OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO

C.C. No., 79.656.710 de Bogotá

Apoderado(a) Especial del BANCO DE OCCIDENTE S.A.

Nit: 890300279-4



EL(LOS) ADQUIRENTE(S)

  
PAOLA CATHERINE SALCEDO URIZA

C.C.No. 52959 439 Bogotá.

Estado Civil: Soltera.

Dirección: Cra 70 c #2-28 T.2 Apt 301 Bto.

Telf: 3185278263.

Actividad económica: Independiente.

Correo electrónico: salcedouriza@gmail.com.

PASA A LA HOJA NUMERO Aa060906577.....

