

República de Colombia

14-04-2014 10225Y8A16CHH1JB

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



República de Colombia

Página 1 de 28

E.P. #3723 Mayo 28 / 2014



NOTARIA DECIMA (10^a) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI

ESCRITURA PUBLICA No. TRES MIL SETECIENTOS VEINTITRES (3.723)

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTIOCHO (28) DE MAYO DE DOS MIL
CATORCE (2014)

MATRICULAS INMOBILIARIAS Nos. 370-883053 Y 370-883315

FICHA CATASTRAL GLOBAL: Z000302500000

AVALUO CATASTRAL GLOBAL:\$8.145.444.000

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS

MUNICIPIO: SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA.

URBANO (X) RURAL ()

DIRECCIÓN: APARTAMENTO 414 MODULO 3 Y PARQUEADERO 116
PLANTA GENERAL 3, QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO PALMERAS DE LA
BOCHA, UBICADO EN LA CARRERA 112 # 44- 21

NATURALEZA DE LOS ACTOS

COMPRAVENTA

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

CUANTIA DE LA VENTA: \$136.027.151

CUANTIA DE LA CANCELACION: \$4.739.000.oo

CUANTIA DE LA HIPOTECA: \$94.990.151

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LOS ACTOS

VENDEDORA: CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. NIT 860.037.900-4

COMPRADOR(A)(ES) – HIPOTECANTE(S): ALBA LUZ LAVAHO PASCUAS,
C.C. No. 51.977.734 BOGOTA D.C.

ACREEDOR HIPOTECARIO DE LA CANCELACION: BANCO BANCOLOMBIA
S.A. NIT. 890.903.938.8

ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO CAJA SOCIAL, NIT 860.007.335-4

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DEL

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



IR

VALLE DEL CAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA, A LOS VEINTIOCHO (28) DÍAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL CATORCE (2014), ANTE EL DESPACHO DE LA NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE CALI, CUYO CARGO EJERCE LA DOCTORA VIVIAN ARISTIZABAL CALERO – TITULAR -

PRIMERA SECCION – COMPROAVENTA

Comparecieron, de una parte **MARIA MERCEDES LLANOS GONZALEZ**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 31.204.629 de Tuluá, obrando en nombre y representación, en su calidad de Primer Suplente del Gerente, de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A**, con NIT 860.037.900-4, sociedad domiciliada en la ciudad de Cali, constituida mediante escritura pública número tres mil setecientos cuarenta y siete (3747), del treinta y uno (31) de Agosto de mil novecientos setenta y tres (1.973), otorgada en la Notaría catorce (14) de Bogotá, debidamente reformada por varias escrituras, con Matrícula Mercantil #325634-4, según Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que se protocoliza con esta escritura, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **LA VENDEDORA**, y de la otra parte, **ALBA LUZ LAVAHO PASCUAS**, mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía Número(s) **51.977.734 BOGOTA D.C.**, de estado civil **SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO**, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDORA** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y éste(os) adquiere(n) al mismo título; el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO 414 MODULO 3 Y PARQUEADERO 116 PLANTA GENERAL 3**, que hacen parte del **EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA**, ubicado en la Carrera 112 # 44- 21, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa tiene(n)



República de Colombia

Página 3 de 28



Aa014418696



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

102224a1BCHH1yB82

14-04-2014

asignado(s) el(los) **FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO(S) 370-883053 Y 370-883315**, y se identifica(n), describe(n) y alindera(n) como a continuación se señala: **APARTAMENTO 414 MODULO 3: NADIR. + 7.65 m. CENIT. + 10.10 m. ALTURA. 2.45 m. AREA PRIVADA: 64.96m²+ MUROS: 5.97 m² = AREA CONSTRUIDA: 70.93 m². LINDEROS: SUR: Del punto 1 al punto 2. En línea quebrada. Con una longitud de 9.01 metros. Colindando con vacío a zona comúni. OCCIDENTE: Del punto 2 al punto 3. En línea quebrada. Con una longitud de 25.60 metros. Colindando con vacío a zona común y vacío a terraza común uso exclusivo Apto. 314. NORTE: Del punto 3 al punto 4. En línea quebrada. Con una longitud de 6.10 metros. Colindando con el Apartamento 416 modulo 2 (junta de construcción). ORIENTE: Del punto 4 al punto 1. En línea quebrada. Con una longitud de 35.22 metros. Colindando con área de circulación común y vacío a área libre común.- **PARQUEADERO 116 PLANTA GENERAL 3: NADIR. +5.00 m. CENIT. +7.30 m. ALTURA. 2.30 m. AREA: 10.82m². LINDEROS: SUR: Del punto 1 al punto 2. Línea quebrada. En longitud de 4.70 metros. Colindando con pantalla estructural y el parqueadero 115. OCCIDENTE: Del punto 2 al punto 3. Línea quebrada. En longitud de 2.48 metros. Colindando con pantalla estructural y cubierta a deposito 66. NORTE: Del punto 3 al punto 4. Línea recta. En longitud de 4.58 metros. Colindando con el parqueadero 117. ORIENTE: Del punto 4 al punto 1. Línea recta. En longitud de 2.40 metros. Colindando con zona común (circulación vehicular).** **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la cabida y linderos anotados, el(los) inmueble(s) se vende(n) **como cuerpo cierto.** **PARAGRAFO SEGUNDO:** El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente así: el apartamento para vivienda familiar, el parqueadero para estacionar vehículos livianos,. Esta destinación no podrá ser variada por el(los) adquirente(s) o causahabiente(s) a cualquier título. **SEGUNDA:** Estos inmuebles hacen parte del **EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA**, ubicado en la Carrera 112 # 44-21 de la actual nomenclatura urbana, Jurisdicción del Municipio de Cali, Departamento del Valle del Cauca, construido sobre un lote con un área de 7.468,9205, identificado como **MANZANA D5**, descrito por los siguientes**

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



IR

LINDEROS: **NORTE:** línea recta del punto D18 de coordenadas N:100.061,367 E:112.835,571 al punto D21 de coordenadas N:100.055,682 E:112.931,403 con distancia 96,000, colinda con parte del Parque Lineal 4, futura carrera 111 al medio. **ESTE:** línea recta del punto D21 de coordenadas N: 100.055,682 E: 112.931,403 al punto D20 de coordenadas N: 99.978,011 E: 112.926,883 con distancia 77,802 metros colinda con la Manzana D6, futura Calle 46 al medio. **SUR:** línea recta del punto D20 de coordenadas N: 99.978,011 E: 112.926,883 al punto D19 de coordenadas N: 99.983,697 E: 112.831,052 con distancia 96,000 metros colinda con Parque 3, futura carrera 112 al medio. **OESTE:** línea quebrada que recorre los siguientes puntos del punto D19 de coordenadas N: 99.983,697 E:112.831,052 al punto D18 de coordenadas N:100.061,367 E:112.835,571 con distancia 77,801, colinda con Manzana D2, Futura Calle 44 al Medio. Este inmueble se identifica con la Matricula Inmobiliaria **No.370-841528** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y la Cédula Catastral de mayor extensión Z000302500000.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD

HORIZONTAL La enajenación de los inmuebles descritos y alinderados comprende los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido, así como también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio contenido en la Escritura Pública No.0912 del 18 de Abril de 2013, reformada por la Escritura Pública No. 2260 del 17 de Julio de 2013, ambas de la Notaría Décima de Cali, debidamente registradas.

CUARTA:

INFORMACION AL COMPRADOR: EL VENDEDOR informa al COMPRADOR que conforme al reglamento de propiedad horizontal establece unos derechos especiales en relación con el proyecto que se desarrolla y expresamente se consagran entre otras, estas normas:

A. DERECHOS DEL PROPIETARIO

INICIAL. SERVICIO PUBLICO DE ENERGIA: Dado que la sociedad vendedora, está en la obligación de entregar los inmuebles con la totalidad de los servicios



Aa914418697



públicos domiciliarios y de conformidad a la legislación vigente, en el reglamento de propiedad horizontal que rige el conjunto, la propietaria inicial se reserva el derecho de propiedad sobre los activos de conexión destinados a prestar el servicio de energía eléctrica, comprendidos por el transformador o transformadores que sirven a la copropiedad, junto con los correspondientes equipos de protección (incluyendo la acometida de media tensión y el totalizador) y las redes tanto subterráneas como aéreas que van desde el punto de derivación autorizado por el prestador del servicio público hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión-. De acuerdo a lo establecido en la Resolución CREG – 070 de 1998, estos activos de conexión serán transferidos por el propietario inicial a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia el Prestador del Servicio Público que adquiera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad. **PARAGRAFO PRIMERO:** Al momento de la venta de dichos equipos, el propietario inicial se obliga, a hacer conocer al nuevo propietario, es decir al Propietario Prestador del Servicio Público, las obligaciones aquí adquiridas, quien quedará igualmente obligado con la copropiedad en los mismos términos y condiciones aquí pactadas. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La constructora como propietaria inicial, conservará la facultad para establecer con las empresas municipales y/o comercializadoras del servicio de energía los convenios y/o contratos orientados a obtener la prestación de dicho servicio, reconociendo la propiedad de los Activos de conexión como bienes privados de la empresa que prestará el servicio. El ejercicio de este derecho no requerirá permiso especial de la asamblea general de copropietarios, pues se entiende que todos lo reconocen y otorgan de manera expresa, con la aceptación que del reglamento se hace en esta escritura. **PARAGRAFO TERCERO:** Por lo anterior, la empresa prestadora del servicio de energía es la única responsable por

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

los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos y la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso por concepto de los activos eléctricos correspondientes.

B. AUTORIZACIONES: Con el fin de garantizar que el Propietario Prestador del Servicio Público pueda atender debidamente la instalación, uso, operación, administración, mantenimiento técnico, conservación y reposición de las Activos de Conexión; y teniendo en cuenta que parte de la red eléctrica no va por vía pública, los copropietarios del Conjunto autorizan con la firma de este instrumento, al Propietario Prestador del Servicio Público, el USO, TRÁNSITO y CONDUCCIÓN DE REDES sobre las ZONAS COMUNES del CONJUNTO RESIDENCIAL, donde queden ubicadas dichas redes, por el tiempo durante el cual sean necesarios para la prestación del servicio público de energía eléctrica a la copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Mientras el servicio eléctrico sea prestado a través de la utilización de los activos de conexión de propiedad de terceros, es una obligación del usuario, cancelar la remuneración respectiva, la cual será exigible y constituirá obligación para cada usuario, independiente del comercializador que preste el respectivo servicio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se aclara que el Prestador del Servicio Público será propietario de la infraestructura eléctrica y el contenido técnico de ésta, mas no del terreno sobre el cual se encuentra ubicada la misma, ya que éste sigue siendo parte de los bienes comunes del Conjunto Residencial.

QUINTA: TITULO ADQUISITIVO:- LA VENDEDORA adquirió el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa en mayor extensión así:

A) EL LOTE de terreno donde se lleva a cabo la construcción del proyecto, fue adquirido por LA VENDEDORA, por compra a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como administradora del fideicomiso Otros Lotes Bochalema, según Escritura Pública No. 1881 del 28 de Junio de 2011, aclarada por la Escritura Pública No. 4109 del 19 de Diciembre de 2011, ambas de la Notaría Décima de Cali debidamente registradas.

B) LA CONSTRUCCIÓN la levanta a sus propias expensas la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A., de conformidad con la Licencia de Construcción contenida en la Resolución 3OP.1



No.CU3-006313 del 29 de Junio de 2011, aclarada por la Resolución No.CU3-006707 del 3 de Febrero de 2012, posteriormente modificada por medio de la Resolución 3OP.1 No.CU3- 007240 del 15 de Enero de 2013 y la Licencia de Propiedad Horizontal contenida en la Resolución No.CU3-002299 del 15 de Enero de 2013 y los planos arquitectónicos aprobados con ellas por la Curaduría Urbana No. Tres de Cali, por lo tanto la totalidad de los inmuebles son de su exclusiva propiedad. **SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES.- LA VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) vendido(s) a través de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él(los), y declara que lo(s) entrega libre(s) de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio familiar no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre(s) de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó, y de la Hipoteca con Cuenta Indeterminada constituida en mayor extensión a favor del BANCO BANCOLOMBIA S.A. por medio de la Escritura Pública No. 1881 del 28 de Junio de 2011, aclarada por la Escritura Pública No. 4109 del 19 de Diciembre de 2011, ambas de la Notaría Décima de Cali debidamente registradas, cuya liberación se tramitará por la Vendedora a sus exclusivas expensas mediante el abono proporcional de las prorratas que correspondan a cada unidad dentro del crédito constructor.

PARAGRAFO: En todo caso LA VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley. **SEPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio total del inmueble objeto de esta venta es la suma de **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES VEINTISIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS (\$136.027.151.00)** MONEDA CORRIENTE, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen a pagar a **LA VENDEDORA** así: 1) La suma de **CUARENTA Y UN MILLONES TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$41.037.000.00)** MONEDA CORRIENTE, que **LA VENDEDORA** declara recibidos en la fecha a satisfacción. 2) El saldo del precio, o sea la suma de **NOVENTA Y CUATRO**



MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS (\$94.990.151,00) MONEDA CORRIENTE, que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) en un plazo máximo de 45 días contado a partir de la fecha de esta escritura, con el producto de un préstamo que le(s) concede el BANCO CAJA SOCIAL, que en adelante será conocido como LA ENTIDAD CREDITICIA, en cuyo favor constituirá(n) hipoteca de primer grado sobre el inmueble que adquiere(n) a través de este mismo instrumento. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de mora en el incumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago por conducto de LA ENTIDAD CREDITICIA, EL (LA, LOS,) COMPRADOR(ES) pagará(n) un interés a la tasa máxima que la Ley permite, según lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio.

PARAGRAFO SEGUNDO: *EL VENDEDOR y EL COMPRADOR renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble.*

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza (n) expresa e irrevocablemente a LA ENTIDAD CREDITICIA para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a LA VENDEDORA.

PARAGRAFO CUARTO: Si pasado un mes de la fecha en que se recibió el inmueble, no se ha llevado a cabo el pago de la suma indicada en el numeral 2) de la presente cláusula, EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) reconocerá(a) y pagará(n) a LA VENDEDORA, la suma de un millon trescientos veintinueve mil ochocientos sesenta y dos pesos (\$1.329.862) moneda corriente, equivalente al 1.4% sobre el valor del crédito, mensuales o su proporción, desde el momento de la entrega del bien inmueble, hasta la fecha en que ocurra el desembolso efectivo del crédito o el pago por su parte.

OCTAVA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la firma de esta escritura. En cuanto concierne a



las tasas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Edificio y sus bienes comunes, entendiéndose incluido el pago de la cuota mensual por concepto de gastos de administración y la prima de seguro serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), a partir de la fecha de entrega de los inmuebles, así como cualquier gasto derivado de la tenencia de los mismos. **En todo caso los inmuebles se entregan a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y otros gravámenes.** **PARAGRAFO PRIMERO:** La instalación de la línea telefónica para el apartamento y su aparato, corre por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). **PARAGRAFO SEGUNDO:** LA VENDEDORA entregará el inmueble(s) objeto del presente contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades en cumplimiento de la Ley. Sin embargo en ningún caso LA VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan ocurrir las Empresas Municipales de Cali en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado y energía. **PARAGRAFO TERCERO:** Para efectos del pago del impuesto predial, LA VENDEDORA pagará el valor total del impuesto correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la escritura pública de Compraventa, de manera que a partir de la vigencia fiscal siguiente, este pago será responsabilidad de EL(LA,LOS) COMPRADOR (A,ES). No obstante, LA VENDEDORA cobrará a EL(LA,LOS) COMPRADOR (A,ES) el valor proporcional del impuesto predial que le corresponde a este último, desde el mes siguiente al otorgamiento de la escritura pública. **PARAGRAFO CUARTO:** En el evento de que no se haya efectuado la mutación catastral del predio global en que se desarrolló el proyecto, por parte de las autoridades competentes, después de la firma de la escritura de compraventa, o si habiéndose efectuado la mutación no se efectúa el cambio de nombre de propietario, el Comprador del Inmueble o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio del inmueble adquirido, se obliga al pago del impuesto predial que determine la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cali sobre el lote de terreno en donde se construye el proyecto,

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



por un valor igual al porcentaje que tienen los inmuebles en la Copropiedad. El comprador está obligado a cancelar el valor proporcional del impuesto a más tardar el 31 de marzo de cada año fiscal y asumirá el pago de los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del Impuesto en el plazo señalado. El pago se hará a la Administración del Conjunto quien tendrá la obligación de recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar el pago a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cali dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, la Copropiedad y/o la Constructora vendedora y/o el tercero que deba pagar el impuesto proporcional podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la presente escritura autenticada, el certificado de tradición del inmueble, la liquidación del impuesto predial y certificación del Administrador del Conjunto que señale el monto de la obligación adeudada. **NOVENA:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA, contenido en la Escritura Pública No.0912 del 18 de Abril de 2013, reformada por la Escritura Pública No. 2260 del 17 de Julio de 2013, ambas de la Notaría Décima de Cali, debidamente registradas, y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título, en especial en lo que concierne al pago de la cuota de Administración. **PARAGRAFO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) también declaran que conocen la existencia del apartamento modelo del EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA, y se comprometen a permitir el libre acceso al mismo durante la gestión de ventas de la totalidad del Proyecto. **DECIMA: ENTREGA MATERIAL:** Que LA VENDEDORA hará entrega real y material a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato dentro de los 45 días siguientes a la firma de este instrumento, siempre y cuando la entidad crediticia haya suscrito la presente Escritura Pública en calidad de hipotecante.



República de Colombia

Página 11 de 28



Aa014418700



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

14-04-2014 10225983-1BCHH1YB

No obstante ello, se aplicará lo dispuesto en la promesa de compraventa respecto a la fuerza mayor o caso fortuito, incumplimiento de los contratistas que tiene a su cargo la edificación, y demás circunstancias que pudieren retardar la fecha de entrega de los inmuebles; en cuanto a los bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) expresa(n) que conoce(n) los planos generales de localización del conjunto, así como la descripción y demás características de tales bienes, y manifiesta(n) que está(n) de acuerdo con su estado actual de construcción. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan que renuncia a la condición resolutoria tácita derivada de la fecha de entrega. **PARAGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA VENDEDORA de conformidad con la Ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, la entrega de los bienes comunes esenciales destinados al uso y goce de los bienes privados del Conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectuará de manera simultánea con la entrega de los inmuebles prometidos en venta. No obstante, las zonas comunes del Conjunto Residencial de uso y goce general, serán entregadas de forma progresiva de acuerdo al desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la entrega de los inmuebles objeto de esta Escritura de Compraventa, entrega que se efectuará de conformidad al procedimiento establecido en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **DECIMA PRIMERA: GASTOS.**- Los derechos notariales que ocasione el otorgamiento de la presente escritura de compraventa serán asumidos por los contratantes en partes iguales, la boleta fiscal y los derechos de registro así como la totalidad de los gastos generados por la constitución del gravamen hipotecario en favor de LA ENTIDAD CREDITICIA serán de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). En caso de constituirse cualquier otro gravamen, los

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



IR

14/2

gastos serán de cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). **DECIMA**

SEGUNDA: LA VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato por la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, por medio de las Resoluciones No. 4132.3.8.4.009-13 del 02 de Abril de 2013 y No. 4132.3.8.4.033-13 de Julio 10 de 2013 al haber radicado toda la documentación legalmente requerida. **DECIMA**

TERCERA: Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes. **DECIMA CUARTA: ORIGEN DE FONDOS.** EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que adquieren el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declaran que los recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. LA VENDEDORA quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) proporcione(n) a LA VENDEDORA para la celebración de este contrato.

ACEPTACION: Presente(s) **ALBA LUZ LAVAHO PASCUAS**, obrando como se indicó, en su(s) propio(s) nombre(s), de las condiciones civiles mencionadas en la parte inicial del presente contrato, quien(es) se ha(n) denominado **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, manifestó(aron): **a)** Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida. **b)** Que acepta(n) que la entrega del inmueble objeto de esta compraventa y las zonas comunes del conjunto señaladas en el Reglamento de propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente a los inmuebles, se efectúe en la forma como se expresa en la Cláusula décima de la presente escritura. **c)** Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No.0912 del 18 de Abril de 2013, reformada por la Escritura Pública No. 2260 del 17 de Julio de 2013, ambas de la Notaría Décima de Cali, debidamente registradas, y se obligan a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de



Administración desde el momento del recibo del inmueble. d) Que con el otorgamiento de éste instrumento LA VENDEDORA da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado con el(s) con relación al inmueble objeto de éste contrato y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. e) Que renuncia(n) a todas las condiciones resolutorias derivadas de las obligaciones contenidas en éste contrato. f) Que autoriza(n) a la entidad crediticia para que el saldo neto del préstamo que le(s) concederá, sea girado a favor de **LA VENDEDORA**. g) También declaran que conocen la existencia del apartamento modelo del EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA, y se comprometen a permitir el libre acceso al mismo durante la gestión de Ventas de la totalidad del Proyecto. ---

ART.34 C.N., LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997. LOS COMPARCIENTES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFIESTA(N) CLARA Y EXPRESAMENTE QUE LOS DINEROS MEDIANTE LOS CUALES ADQUIERE(N) EL(LOS) INMUEBLE(S) CONTENIDO(S) EN ESTE INSTRUMENTO, FUERON ADQUIRIDO POR MEDIOS Y ACTIVIDADES LICITAS.

SEGUNDA SECCION – CANCELACION DE HIPOTECA

Compareció **SANTIAGO BORRERO VERNAZA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.929.403 expedida en Cali, y manifestó: **PRIMERO:** Que para los efectos de este contrato obra en su calidad de Apoderado Especial de **BANCOLOMBIA S. A.**, Nit. 890.903.938-8, establecimiento Bancario, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, representación que ejerce en virtud del PODER ESPECIAL que le fuera otorgado por la Doctora **MARGARITA MARIA MESA MESA**, en su calidad de Vicepresidente Secretaría General, por medio de la escritura pública número **221 del 21 de Enero de 2008 de la Notaria 29 del círculo de Medellín - Antioquia**, todo lo cual acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria de Colombia y con copia del referido poder, documentos que se anexan para su protocolización con esta escritura. **SEGUNDO:** Que mediante escritura pública No.

1881 del 28 de Junio de 2011, aclarada por la Escritura Pública No. 4109 del 19 de Diciembre de 2011, ambas de la Notaría Décima de Cali debidamente registradas, bajo el folio de matricula inmobiliaria de mayor extensión No.370-841528, la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A.**, constituyó a favor de **BANCOLOMBIA S.A., HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA**, sobre un lote de terreno de mayor extensión en el cual se encuentra construido Proyecto de Vivienda denominado **EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA**, ubicado en esta ciudad, en la Carrera 112 No. 44 - 21, urbanización ciudad Bochalema, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, del cual forman parte el **APARTAMENTO 414 MODULO 3 Y PARQUEADERO 116 PLANTA GENERAL 3**, identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-883053 Y 370-883315 respectivamente. **TERCERO:** Que por medio del presente público instrumento, cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante la citada Escritura Pública No. 1881 del 28 de Junio de 2011, aclarada por la Escritura Pública No. 4109 del 19 de Diciembre de 2011, ambas de la Notaría Décima de Cali debidamente registradas, en la Matrícula Inmobiliaria No. 370-841528; únicamente sobre el **APARTAMENTO 414 MODULO 3 Y PARQUEADERO 116 PLANTA GENERAL 3**, que forman parte del **EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA**, inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-883053 Y 370-883315, respectivamente. **CUARTO:** La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la Escritura Pública No. 1881 del 28 de Junio de 2011, aclarada por la Escritura Pública No. 4109 del 19 de Diciembre de 2011, ambas de la Notaría Décima de Cali debidamente registradas bajo el folio de matricula inmobiliaria de mayor extensión No. 370-841528, continuando vigente en todo lo demás, las condiciones allí pactadas y vigente sobre los inmuebles restantes, la hipoteca constituida a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** por medio del citado instrumento. **QUINTO:** Que dicha cancelación se hace por tener **BANCOLOMBIA S.A.**, garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el **EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA**.

SEXTO: La compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de



Aa014418702

registro de instrumentos públicos de Cali, inscribir la presente cancelación parcial de hipoteca únicamente en las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-883053 Y 370-883315, antes citadas. **SEPTIMO:** Para efectos fiscales se fija como valor de la prorrata, la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS (\$\$4.739.000.oo) MONEDA CORRIENTE.** LA NOTARIA EXPIDE LOS CERTIFICADOS DE CANCELACION CORRESPONDIENTES.

TERCERA SECCION -Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía Crédito

Hipotecario (Pesos)

Compareció(eron) **ALBA LUZ LAVAHO PASCUAS**, mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía Número(s) **51.977.734 BOGOTA D.C.**, de estado civil **SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO**, quien(es) en este acto obra(n) en sus propios nombre y representación y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EI(Los) Hipotecante(s)** y manifestaron: **Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor de **BANCO CAJA SOCIAL**, establecimiento Bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará **EI Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO 414 MODULO 3 Y PARQUEADERO 116 PLANTA GENERAL 3**, que hacen parte del **EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA**, ubicado en la Carrera 112 # 44- 21, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. El(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca tiene(n) asignado(s) el(los) **FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO(S) 370-883053 Y 370-883315**, y se identifica(n), describe(n) y alindera(n) como a continuación se señala: **APARTAMENTO 414 MODULO 3: NADIR. + 7.65 m. CENIT. + 10.10 m. ALTURA. 2.45 m. AREA PRIVADA: 64.96m² + MUROS: 5.97 m² = AREA CONSTRUIDA: 70.93 m².**

LINDEROS: SUR: Del punto 1 al punto 2. En línea quebrada. Con una longitud de 9.01 metros. Colindando con vacío a zona común. **OCCIDENTE:** Del punto 2 al punto 3. En línea quebrada. Con una longitud de 25.60 metros. Colindando con vacío a zona común y vacío a terraza común uso exclusivo Apto. 314. **NORTE:** Del

punto 3 al punto 4. En línea quebrada. Con una longitud de 6.10 metros. Colindando con el Apartamento 416 modulo 2 (junta de construcción). ORIENTE:

Del punto 4 al punto 1. En línea quebrada. Con una longitud de 35.22 metros.

Colindando con área de circulación común y vacío a área libre común.-

PARQUEADERO 116 PLANTA GENERAL 3: NADIR. +5.00 m. CENIT. +7.30 m.

ALTURA. 2.30 m. AREA: 10.82m². **LINDEROS:** SUR: Del punto 1 al punto 2.

Línea quebrada. En longitud de 4.70 metros. Colindando con pantalla estructural y

el parqueadero 115. OCCIDENTE: Del punto 2 al punto 3. Línea quebrada. En

longitud de 2.48 metros. Colindando con pantalla estructural y cubierta a deposito

66. NORTE: Del punto 3 al punto 4. Línea recta. En longitud de 4.58 metros.

Colindando con el parqueadero 117. ORIENTE: Del punto 4 al punto 1. Línea

recta. En longitud de 2.40 metros. Colindando con zona común (circulación

vehicular). Estos inmuebles hacen parte del **EDIFICIO PALMERAS DE LA**

BOCHA, ubicado en la Carrera 112 # 44-21 de la actual nomenclatura urbana,

Jurisdicción del Municipio de Cali, Departamento del Valle del Cauca, construido

sobre un lote con un área de 7.468,9205, identificado como MANZANA D5,

descrito por los siguientes **LINDEROS: NORTE**: línea recta del punto D18 de

coordenadas N:100.061,367 E:112.835,571 al punto D21 de coordenadas

N:100.055,682 E:112.931,403 con distancia 96,000, colinda con parte del Parque

Lineal 4, futura carrera 111 al medio. **ESTE**: línea recta del punto D21 de

coordenadas N: 100.055,682 E: 112.931,403 al punto D20 de coordenadas N:

99.978,011 E: 112.926,883 con distancia 77,802 metros colinda con la Manzana

D6, futura Calle 46 al medio. **SUR**: línea recta del punto D20 de coordenadas N:

99.978,011 E: 112.926,883 al punto D19 de coordenadas N: 99.983,697 E:

112.831,052 con distancia 96,000 metros colinda con Parque 3, futura carrera 112

al medio. **OESTE**: línea quebrada que recorre los siguientes puntos del punto D19

de coordenadas N: 99.983,697 E:112.831,052 al punto D18 de coordenadas

N:100.061,367 E:112.835,571 con distancia 77,801, colinda con Manzana D2,

Futura Calle 44 al Medio. **Parágrafo Primero**: No obstante la mención de áreas,

cabida y linderos la hipoteca recae sobre **cuerpo cierto**. **Parágrafo Segundo**:



Régimen de Propiedad Horizontal: El EDIFICIO PALMERAS DE LA BOCHA del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No.0912 del 18 de Abril de 2013, reformada por la Escritura Pública No. 2260 del 17 de Julio de 2013, ambas de la Notaría Décima de Cali, debidamente registradas. **Segundo:** Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. **Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por compra hecha a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A., como consta en la primera parte de este instrumento y como aparecerá registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 370-883053 Y 370-883315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)** ALBA LUZ LAVAHO PASCUAS, por la suma de NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS (\$94.990.151.oo) MONEDA CORRIENTE, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto à la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, incluyendo costas decretadas en proceso judicial, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o

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



República de Colombia

14-04-2014 10223BCRH128811a

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



República de Colombia

Página 19 de 28



Aa014418704



las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)**, saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. **Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las

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

primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**. **Octavo:** Que **El Hipotecante** autoriza a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**. c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el