



SEC144497720

PO010287310

SEC144497720

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA
(3550).

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTIUNO (21) DE OCTUBRE DE 2022.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO
FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT. 805.012.921-0

REPRESENTADA POR JUAN CARLOS ARTUNDUAGA CRUZ 12.137.329

CONSTRUESPACIOS S.A.S. NIT. 900.718.985-7

REPRESENTADA POR ALIX CANON LAMILLA 1.075.212.554

COMPRADOR(A)(ES): DARIO GUSTAVO CASTELLANOS ALVARADO 80.214.402

CODIGO DE LA NOTARIA 410010001.

ESPECIFICACION

VALOR DEL ACTO

COMPROVENTA \$118.500.000

CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTIA

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SIN CUANTIA

PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION SIN CUANTIA

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 200-275947.

CEDULA CATASTRAL: 000200000111530000000000 (INVOLUCRADO).

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 46 SUR NÚMERO 33-178 - CASA
33 MANZANA C - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA II.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA - HUILA.

En la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, República de Colombia, A Los
VEINTIUN (21) DIAS del mes de OCTUBRE del año Dos Mil Veintidós, (2022), al

Despacho de la Notaría Primera del Círculo de Neiva, cuyo Notario Titular en ejercicio es el Doctor **LUIS IGNACIO VIVAS CEDEÑO**.

Comparecieron quienes dijeron ser, a. **JUAN CARLOS ARTUNDUAGA CRUZ**, mayor de edad, residente en la ciudad de Neiva (H), identificado con cédula de ciudadanía número **12.137.329** expedida en Neiva, quien obra en nombre y en representación de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, con **NIT. 800.155.413-6**, entidad de Servicios Financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C, legalmente constituida mediante escritura pública número **1376** del **19 de FEBRERO de 1992**, otorgada en la Notaría Décima de Cali, distinguida con la matrícula mercantil número **01908951** del **30 de JUNIO de 2009**, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante **RESOLUCION No. 1017** del **19 de MARZO de 1992**, en su condición de Apoderado Especial, en virtud del poder especial otorgado por el Representante Legal **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con cédula de ciudadanía número **1.010.196.834** expedida en Bogotá D.C, de cuya vigencia y términos se hace plenamente responsable, documento que se adjunta para su protocolización, todo lo cual se acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal, documentos que se adjuntan para su protocolización, sociedad fiduciaria que en el presente acto obra única y exclusivamente **COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, con **NIT. 805.012.921-0**, de quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMISO TRADENTE**.

b. **ALIX CAÑON LAMILLA**, mayor de edad, residente en la ciudad de Neiva (H), identificada con cédula de ciudadanía número **1.075.212.554** expedida en Neiva, quien obra en nombre y en representación de **CONSTRUESPACIOS S.A.S.**, con **NIT. 900.718.985-7**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Neiva (H), legalmente constituida mediante Acta de fecha 01 de Abril de 2014 de la Asamblea Constitutiva, inscrita el **04 de ABRIL de 2014**, bajo el número **37867** del libro **IX** en la Cámara de Comercio del Huila, en virtud del poder especial otorgado por el Representante Legal **DAGOBERTO MARIN FERNANDEZ**, mayor de edad, residente en la ciudad de Neiva



SEC944497721

PO010287309

SEC944497721

Hoja No 2.

(H), identificado con cedula de ciudadanía número 12.131.272 expedida en Neiva, de cuya vigencia y términos se hace plenamente responsable, documento que se adjunta para su protocolización, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal, documento que se adjunta para su protocolización, responsable de desarrollo del “CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO”, quien se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

c. **DARIO GUSTAVO CASTELLANOS ALVARADO**, mayor de edad, residente en la ciudad de Neiva (H), identificado con cédula de ciudadanía número 80.214.402 expedida en Bogotá D.C, estado civil **SOLTERO, CON UNION MARITAL DE HECHO**, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y manifestaron:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha primero (01) de agosto de dos mil dieciocho (2018), se celebró entre **YEJIEL S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, CONSTRUESPACIOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA** mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**.

SEGUNDO: A través de la escritura pública número 2363 del 06 de **DICIEMBRE** de 2019, otorgada en la Notaría Primera de Neiva, fue transferido a título de adición a fiducia mercantil inscrito al folio de matrícula inmobiliaria matriz número 200-275800 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

TERCERO: Que el **CONTRATO DE FIDUCIA** Mercantil de Administración Inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, cuenta con el siguiente objeto:

“CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO: En virtud de la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, se

CAROLINA DUEÑAS VARGAS
Notaria Encargada

11-04-22 PO010287309/2021
UGN3EA6884L

THOMAS GREG & SONS

constituye el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE SAN REMO**, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este contrato, a través del cual **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** adelantará las siguientes actividades: -----

1. Recibir de **EL FIDEICOMITENTE APORANTE** y de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los bienes fideicomitidos. -----
2. Entregue a título de comodato precario, la tenencia del inmueble a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. -----
3. Mantener la titularidad jurídica del inmueble y de las unidades de vivienda, junto con las mejoras e incrementos que se realicen a los mismos. -----
4. Recibir y administrar los recursos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. -----
5. Entre tanto se destinan los recursos a la realización de los giros que instruya por escrito **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, mantenerlos invertidos en el Fondo Abierto acción uno administrado por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** -----
6. Efectuar con cargo exclusivo a los recursos, los giros que instruya **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a favor de quien este indique en su instrucción, previo visto bueno del interventor. -----
7. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** el proyecto por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa. -----
8. Transferir como vocera del **FIDEICOMISO** las unidades de vivienda a los adquirentes, de acuerdo a las instrucciones que por escrito imparta **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. -----
9. Coadyuvar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en el trámite de devolución del IVA por la Adquisición de Materiales de Construcción para Vivienda de Interés Social. -----
10. Restituir a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORANTE** o de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, según corresponda, los bienes fideicomitidos que queden en el **FIDEICOMISO** al momento de su liquidación, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.”-----

CUARTO: En desarrollo y ejecución del Proyecto inmobiliario, ni **ACCIÓN** ni el **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, actuaron en calidad de constructores, ni



SEC744497722

PO010287308

SEC744497722

Hoja No 3.

interventores, ni desarrolladores del mismo, ni tampoco responderán por las obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien fue el único y exclusivamente responsable de la ejecución y desarrollo del proyecto.

QUINTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), posee(n) la condición de tal(es) en virtud de la suscripción de la promesa de compraventa celebrada con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO** respecto de la(s) unidad(es) que es(son) objeto de transferencia de dominio a título de Compraventa, que se legaliza por este instrumento en virtud del cual y en su cumplimiento el **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** procede a transferir el dominio de los inmuebles sobre los cuales recae el presente público instrumento. Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la transferencia de dominio que a título de compraventa que se contiene en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERO. OBJETO: Que por este instrumento público **EL FIDEICOMISO TRADENTE** transfiere en venta a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

CASA 33 MANZANA C, ubicado en la **CALLE 46 SUR NÚMERO 33-178 - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA II**, en la **VEREDA EL CAGUAN**, en el Municipio de Neiva, Departamento del Huila, con área de construida de **92.83 M²**, área privada de **83.37 M²**, determinado por los siguientes linderos:

Del punto 309 al 310 con una distancia de 6 mt colinda con lote 6, del punto 310 al 317 con una distancia de 11 mt colinda con lote 32, del punto 317 al 318 con una distancia de 6 mt colinda con vía interna del conjunto, del punto 318 al 309 con una distancia de 11 mt colinda con lote 34.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: Casa unifamiliar de dos pisos, que incluye un cupo de parqueadero y distribuida así:

PRIMER PISO: Sala - comedor, cocina, patio de ropa, baño social, una habitación y

espacio para estudio, antejardín. -----

SEGUNDO PISO: Dos (2) habitaciones, una auxiliar y una principal con un espacio para closet y con baño privado, un baño auxiliar, espacios debidamente ventilados e iluminados, placa sobre la habitación del primer piso proyección para la cuarta habitación con reforzamiento estructural. -----

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 0.33%. -----

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 200-275947. -----

CEDULA CATASTRAL: 000200000111530000000000 (INVOLUCRADO). -----

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARAGRAFO SEGUNDO. CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de área, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO TERCERO: La transferencia como cuerpo cierto no exonera de responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** al respecto, ni implica renuncia a los derechos o facultades de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

PARAGRAFO CUARTO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente, el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. -----



SEC544497723

Hoja No 4.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades transferidas, las zonas comunes y las dependencias que le entregan **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) inmueble(s) objeto de este contrato y del edificio al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes a el edificio y zonas comunes, son una representación artística, por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) inmueble(s) objeto de contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Las partes del presente instrumento, reconocen y aceptan que el único y exclusivamente responsable por el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario fue **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien tiene a su cargo las obligaciones inherentes a la del enajenador de vivienda, exonerando de forma expresa a **ACCIÓN y/o EL FIDEICOMISO** por cualquier responsabilidad que de ello se pueda derivar.

PARÁGRAFO OCTAVO. ENAJENADOR DE VIVIENDA NUEVA: Para todos los efectos de este contrato, se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva única y exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. Se tendrán por

estas las obligaciones que emanen del periodo de amparo patrimonial, así como todas las garantías legalmente requeridas en los términos de la Ley 1480 de 2011 y Ley 1796 de 2016, además de aquellas específicamente establecidas este contrato. -----

SEGUNDO. LINDEROS GENERALES: El CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO, se encuentra ubicado en la CALLE 46 SUR NÚMERO 33-178, en la VEREDA EL CAGUAN, en el Municipio de Neiva, Departamento del Huila, construido sobre un lote de terreno denominado **LOTE SUPERMANZANA 04**, con área de **TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (35.786.76 M²)**, determinado por los siguientes linderos: -----

Se parte del punto 15 en dirección noroccidental a una distancia de 85.90 metros hasta el punto 18E lindando con el parque de ciudad 1, se continua en la misma dirección a una distancia de 66.96 metros hasta el punto 18D lindando con el parque de ciudad 1, se continua en la misma dirección a una distancia de 22.85 metros hasta el punto 18C lindando con el parque de ciudad 1, se continua en dirección norte a una distancia de 12.81 metros hasta el punto 18B lindando con el parque de ciudad 1, se continua en la misma dirección a una distancia de 29.16 metros hasta el punto 18A lindando con el área de afectación 2, se gira en dirección nororiente a una distancia de 98.21 metros hasta el punto AQ lindando con la super manzana 5, se continua en la misma dirección a una distancia de 25.62 metros hasta el punto AP lindando con la calle acceso 3, se continua en la misma dirección a una distancia de 73.46 metros hasta el punto AO lindando con la calle acceso 3, se gira en dirección suroriente a una distancia de 7.72 metros hasta el punto AN lindando con la carrera 40, se continua en la misma dirección a una distancia de 160.32 metros hasta el punto 17 lindando con la carrera 40, se gira en dirección suroccidente a una distancia de 6.94 metros hasta el punto 16 lindando con la calle 48 sur, se continua en la misma dirección a una distancia de 164.52 metros hasta el punto de partida 15 lindando con la calle 48 Sur. -----

TERCERO. PROPIEDAD HORIZONTAL: El CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA II, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del 03 de Agosto de 2001, mediante escritura pública número 915 del 07 de JULIO de 2020, aclarada mediante



Hoja No 5.

escritura pública número **996** del **17 de JULIO de 2020**, otorgadas en la Notaría Primera de Neiva, inscritas al folio de matrícula inmobiliaria número **200-275947** en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a cumplir y respetar, como a contribuir a las expensas correspondientes, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

PARA GRADO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que se sometió el (los) Inmueble(s) objeto del presente contrato, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

Las expensas comunes estarán a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, a partir de la fecha de esta escritura o de sus causahabientes a cualquier título, al igual que las normas de convivencia contenidas en la citada reglamentación. -----

PÁRÁGRAFO SEGUNDO: La enajenación del inmueble descrito y alinderado comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino también el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO** o en sus modificaciones, aclaraciones o reformas. -----

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, o a las personas que este señale a permitir la utilización de zonas comunes externas o internas de Conjunto, para desarrollar las respectivas obras hasta la finalización total de la construcción y a permitirle el libre acceso tanto a la Sala de Ventas y/o casa o apartamento modelo para la labor de ventas y publicidad del inmueble que conforma el gran proyecto.

CUARTO. TRADICIÓN: El inmueble fue adquirido por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** así: -----

a En mayor extensión por transferencia a título de Adición a Fiducia Mercantil realizada

por la Sociedad YEJIEL S.A.S, con NIT 900.588.750-4, mediante escritura pública número 2363 del 06 de DICIEMBRE de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Neiva, luego fue solemnizada mediante Reglamento de Propiedad Horizontal mediante escritura pública número 915 del 07 de JULIO de 2020, otorgada en la Notaria Primera de Neiva, aclarada mediante escritura pública número 996 del 17 de JULIO de 2020, otorgada en la Notaria Primera de Neiva, inscritas al folio de matrícula inmobiliaria número 200-275947 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. -----

b. Que con fundamento en la Licencia de construcción contenida en la Licencia No. 20-271 del 08 de Septiembre de 2017, modificada mediante Licencia No. 306 del 12 de Diciembre de 2019 y aclarada mediante Resolución No. 335 del 30 de Diciembre de 2019; Licencia 10-429 del 08 de Diciembre de 2016, actos administrativos expedidos por la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, debidamente notificados y ejecutoriados, mediante la cual se concedió licencia de construcción para el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II y III**, la **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, procedió a suscribir la escritura pública número 915 del 07 de JULIO de 2020, otorgada en la Notaria Primera de Neiva, aclarada mediante escritura pública número 996 del 17 de JULIO de 2020, otorgada en la Notaria Primera de Neiva, mediante la que constituyó el urbanismo sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 200-275800 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva. -----

c. La construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II, y III**, por levantarla a cargo y responsabilidad de la sociedad **CONSTRUESPACIOS S.A.S**, en su condición de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, con sus recursos, los aportes efectuados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, no es ni constructor, ni interventor, ni gerente del proyecto o responsable por los aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y en consecuencia no responde por la estabilidad y/o calidad de



SEC044497725

legis

República de Colombia

Hoja No 6.

la obra, lo cual es de responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del proyecto, por la ejecución del mismo, así como de cualquier obligación y/o responsabilidad que surja de este, de acuerdo con lo previsto en el **CONTRATO DE FIDUCIA** mercantil originario del patrimonio autónomo.

QUINTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$118.500.000)**, de los cual **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ha cancelado de la siguiente forma:

a. La suma de **DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUARENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE (\$18.751.041,47)**, la cual fue cancelada con recursos propios.

b. La suma de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE (\$15.693.634,53)**, girados por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**, que incluye de manera global los ahorros obligatorios, cesantías, intereses de los aportes e intereses de las cesantías, registrados en la cuenta individual de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en su categoría de **SUBINTENDENTE**, que se encuentran en la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

c. La suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$34.994.920)**, girados por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**, que incluye de manera global los ahorros obligatorios, cesantías, intereses de los aportes e intereses de las cesantías, registrados en la cuenta individual de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en su categoría de **SUBINTENDENTE**, que se encuentran en la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto

en la entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

d. La suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES SESENTA MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE (\$49.060.404)**, por concepto de subsidio de vivienda otorgado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en su categoría de **SUBINTENDENTE**, por el gobierno nacional a través de la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**, suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago, acompañada de la escritura pública de venta registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la entidad, y serán canceladas siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, por lo cual éste autoriza desde ya a que el subsidio a que hace referencia la presente cláusula sea entregado a **EL FIDEICOMISO TRADENTE** previa disponibilidad presupuestal, una vez la Fuerza a la que pertenece a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** gire el valor correspondiente a la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**. -----

PARAGRAFO PRIMERO: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza desde ya a la **CAJA**, con la suscripción de la presente escritura pública, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago de los valores que por concepto de ahorros, cesantías, intereses, compensación y subsidio se registren en su cuenta individual. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: En cumplimiento del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la ley 2010 del 2019, las partes declaran bajo la gravedad del juramento lo siguiente: -----

1. Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. -----
2. No existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. -----



SEC844497726

PO010287304
SEC844497726

Hoja No 7.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autorizan a la Notaría, para que haga entrega de las copias del presente instrumento a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR**, con el fin que este una vez le cancelen los derechos de registro, realice la mencionada diligencia.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), autoriza(n) al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR** para que una vez tenga en su poder las copias del presente instrumento, este o sus delegados, realicen la diligencia de registro de la misma, previo pago de los derechos correspondientes por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, pago que será efectuado al momento de la firma del presente contrato de acuerdo a los medios de pago establecidos en la orden de escrituración.

PARÁGRAFO QUINTO: El control de los ingresos a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A**, como vocera del **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO** de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en su condición de responsable del Proyecto, siendo de cargo de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO** el ejercicio de las acciones correspondientes una vez se lo soliciten **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

SEXTO. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: El CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II y III, del cual forma parte el inmueble objeto de venta aplica para vivienda de interés social (VIS), en los términos de las Leyes 9^a de 1.989, 49 de 1.990, 3^a de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

KBAP86GW55RT932
CAROLINA DUERO VARGAS
Notaria Encargada

11-04-22 PO010287304/2021
THOMAS GREER & SONS
KIRKLAND & ELLIS
SEC844497726

SEPTIMO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, manifiesta que el(s) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II y III**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

OCTAVO. SERVICIOS PÚBLICOS SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble objeto de la transferencia cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, gas, y energía eléctrica, y en su ejecución se cumplieron todas las normas exigidas por parte de las autoridades municipales. -----

PARAGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el Artículo 21 de la



SEC644497727

Hoja No 8.

Resolución CREG 108 de 1997 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, correrá por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, el costo de la conexión del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, del **FIDEICOMISO** haya efectuado algún abono a la empresa de energía eléctrica por este concepto, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obligará a desembolsar dicha suma a favor de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del citado **FIDEICOMISO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que las empresas de servicios públicos cobraren algún reajuste, éste será a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, igualmente, a partir de la fecha de la presente escritura pública o de la entrega material del inmueble, lo que primero ocurra, será(n) de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, las cuotas de administración relativas al inmueble.

PARAGRAFO TERCERO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARAGRAFO CUARTO: Salvo culpa o negligencia, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas distritales o municipales en las instalaciones y en el mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfono.

PARÁGRAFO QUINTO. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** ni como Sociedad Fiduciaria, asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte.



SEC644497727
PO010287303
CAROLINA DUERO VARGAS
Notaria Encargada

NOVENO. GARANTÍAS: En el acta de entrega y recibo de los inmuebles, se establecerán los mismos términos y condiciones establecidos en esta escritura, dentro de los cuales **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** atenderá por garantía los eventuales reclamos y/o reparaciones. Los términos se contarán a partir de la fecha de entrega de los inmuebles. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no responderá por daño o deterioro ocasionados por modificaciones, reformas y/o reparaciones que realice(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en las unidades privadas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El deterioro normal y los daños causados por el mal uso de los bienes inmuebles, acabados, materiales y demás elementos y bienes muebles serán responsabilidad de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Es entendido que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** entregará la construcción de los inmuebles con las especificaciones ofrecidos en el proyecto, pero podrá modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados similares y de igual o superior calidad, cuando no le fuere posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares. -----

PARÁGRAFO CUARTO: En razón a las diferencias que se puedan originar entre los lotes de fabricación de los materiales para acabados, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no garantizará la exactitud en los tonos de cerámicas, pintura y madera para las reparaciones que deba realizar, caso en el cual se utilizarán materiales de especificaciones similares. -----

PARÁGRAFO QUINTO. En ningún caso los términos de garantía podrán exceder a un (1) año. -----

PARÁGRAFO SEXTO: **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** responderá conforme a la ley civil por la calidad de los materiales utilizados en la obra, por las fallas de la



SEC244497852

Hoja No 9.

construcción, y por los daños que se originen por asentamiento del conjunto por el término de un año y cederá las garantías otorgadas por los fabricantes de equipos como bombas, calentadores, estufas etc. En los términos ofrecidos por el fabricante o proveedor.

DECIMO. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, declara que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones ya sean del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, lo anterior **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en cumplimiento de lo reglado por el Artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma.

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de la presente escritura **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, asumirá(n) todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

DECIMO PRIMERO. ENTREGA: De conformidad con las definiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA** del **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del citado **FIDEICOMISO** hará entrega real y material del inmueble transferido a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el día acordado entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sin exceder los 30 días hábiles después de firmada la presente escritura pública. La entrega se realizará

mediante Acta suscrita por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**. En el Acta de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de entrega aquí pactada **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR del **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO** hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta escritura serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** del **FIDEICOMISO**, por el término que establece la ley (artículos 1923 y 2060 numeral 3 del Código Civil y artículo 953 y ss del Código de Comercio). -----

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante el término convenido para la entrega, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, no es urbanizador, gerente, promotor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble transferido en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de su parte. -----



SEC044497853

Hoja No 10.

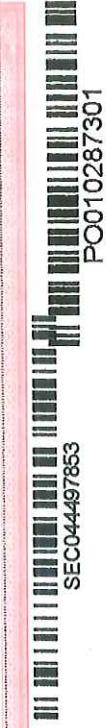
DECIMO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR del FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO, radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, según consta en la certificación emitida por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006 y que se anexa para su protocolización.

DECIMO TERCERO. COSTOS: Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa que por esta escritura pública se celebra, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR del FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto de transferencia, serán en su totalidad a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO: La obligación de registrar la presente transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, será de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

DECIMO CUARTO: Las partes manifiestan que por el presente público instrumento, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, adquiere el cien por ciento (100%) de la propiedad del (de los) inmueble(s) y que este documento constituye el total acuerdo de las obligaciones adquiridas por las partes, dejando sin efectos cualquier documento anterior firmado sobre el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia.

DECIMO QUINTO. PATRIMONIO DE FAMILIA: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** que el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II y III**, del cual forma parte el inmueble objeto de venta aplica para **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, en los términos de las Leyes 9 de 1989, 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 812 de 2003, el decreto reglamentario 2190 del 12 de Junio de 2009, el Decreto 2080 del 09 de Junio de 2010 y demás normas que las adicionen,



PO010287301

SEC044497853

desarrollen y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de elegibilidad en la aplicación del Artículo 2 numeral 2.8 Decreto 2190 de 2009, la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva construcción en sitio propio y mejoramiento se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 57 de la Ley 9 de 1989, modificado por el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997, cuando a ello hubiere lugar. Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 60 de la Ley 9 de 1989, modificado por el Artículo 38 y la Ley 3 de 1991, **EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su compañera permanente **INGRID KARINA TRUJILLO PERALTA**, y de los hijos que llegare a tener en un futuro, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas. -----

DECIMO SEXTO: Declaran irrevocablemente los comparecientes que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO VALLE DE SAN REMO**, con la transferencia del derecho real de dominio que se está realizando a través de la presente escritura pública, la efectúa en cumplimiento de la instrucción impartida por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, al mencionado **FIDEICOMISO**. -----

DECIMO SEPTIMO: Manifestaciones de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, manifiesta que se obliga a: a) Salir al saneamiento de lo vendido en la forma establecida en este contrato. b) Responder ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la construcción del proyecto, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales, por la entrega material del(los) inmueble(s) y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. c) Entregar (el) los inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, por servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de la entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa. d) Cumplir con todas las obligaciones a su cargo como **EL**



SEC844497854

Hoja No 11. -----

FIDEICOMITENTE PROMOTOR, así como las consignadas en este instrumento, o sea, que acepta especialmente la responsabilidad que le asiste en cuanto a defectos en la construcción y manifiesta que responderá directamente por ellos y que, en todo caso, sustituirá económica, procesal y extraprocesalmente a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y como vocera y administradora del al **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO** y en el evento de ser requerid(a)s por los conceptos antedichos. e) Saldrá en defensa de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, del **FIDEICOMISO** por cualquier tipo de responsabilidad que se les quiera endilgar en forma conjunta, separada o solidaria por los términos del presente acto, ya que éstos corresponden a la realidad y han sido verificados por él. f) **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mantendrá indemne a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su propio nombre y como vocera del referido **FIDEICOMISO** por las actuaciones, trámites, gestiones, acciones u omisiones que se han surtido desde la celebración y durante la ejecución, del **CONTRATO DE FIDUCIA** por parte del **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o cualquier tercero facultado o no para tales fines. g) **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Declara a paz y salvo a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como sociedad fiduciaria y como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**, por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución de los contratos de fiducia mercantil que originaron la constitución del referido **FIDEICOMISO**, y por la transferencia que por este instrumento se realiza. -----

DECIMO OCTAVO: Manifestaciones de “**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**”, y manifiesta que: a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que acepta(n) recibir los inmuebles mediante acta en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes de acuerdo con los Reglamentos de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la fecha y forma de pago y de entrega pactada sobre el inmueble. c) Que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las estipulaciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO VALLE DE**

SAN REMO, así como a sus reformas y/o modificaciones, al igual que sus causahabientes a cualquier título. d) Que adeuda(n) a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** las sumas que por concepto del saldo del precio de los inmuebles que por esta escritura se le vende, y que aparecen señaladas en la cláusula del precio, y que se obliga(n) a pagar en la forma expresada. e) Que manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que los dineros utilizados para pagar el precio de los inmuebles, son producto de actividades lícitas. f) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción; g) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal correspondiente al **PROYECTO VALLE DE SAN REMO** y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen; h) Suscribe(n) el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que ni **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ni el **FIDEICOMISO** participaron en el desarrollo del proyecto denominado **PROYECTO VALLE DE SAN REMO** propiedad horizontal ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ni al **FIDEICOMISO**. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. i) Declaramos Irrevocablemente nosotros **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** con este instrumento público cumple con la totalidad del contrato de promesa de compraventa que suscribimos, al igual, que todas las modificaciones que se hicieron de ésta, también, declaramos tener en forma cierta e indiscutible los términos aquí plasmados. j) Declara(n) a paz y salvo por todo concepto a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado el **FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO**. En consecuencia, renuncio(amos) a cualquier acción contra **EL FIDEICOMISO** y/o **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, por lo tanto, cualquier reclamación que pretenda(mos) realizar deberá ser dirigida en contra de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.



SEC544497855

Hoja No 12. -----

DECIMO NOVENO. PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN: Que el inmueble que vende no se encuentra afectado a vivienda familiar y que el mismo en la actualidad no ha enajenado el 51% de los coeficientes de copropiedad y por tanto no ha entregado los bienes y/o las áreas comunes a la administración del Conjunto a fin de dar cumplimiento al artículo 52 de la ley 675 del 2001, razón por la cual no presenta certificación de esta administración y no se han causado expensas por este concepto, por tanto entrega el inmueble a paz y salvo por todo concepto y no se protocoliza copia del reglamento de propiedad horizontal de acuerdo a lo ordenado por el Decreto 2106 del 22 de noviembre del 2019. -----

VIGESIMO: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR adjunta Certificación Técnica de Ocupación que exige el Decreto 945 del 05 de junio de 2017 y la ley 1796 del 13 de Julio de 2016. -----

Presente, **DARIO GUSTAVO CASTELLANOS ALVARADO**, de las condiciones civiles y personales ya enunciadas, quien(es) comparece(n) como **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y obrando en la(s) calidad(es) señalada(s), y manifestó: -----

a. Que acepta esta escritura en las proporciones señaladas y en especial, la transferencia que ella contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

b. Que conoce, acepta y se obliga a cumplir el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentran sometido el inmueble que adquiere; así mismo se obliga al pago de las cuotas de Administración que correspondan a prorrata del inmueble objeto de la transferencia en proporción a los porcentajes de copropiedad señalados en el reglamento de copropiedad a partir de la entrega del inmueble. -----

c. **OBLIGACION ESPECIAL DE EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES):** Por adquirirse la vivienda mediante concesión de un Subsidio otorgado por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**, con destinación específica para la adquisición de la misma, el comprador se obliga a no enajenar la vivienda que por medio de este instrumento adquiere en el término de dos (2) años, contados a partir del registro de la presente escritura, así como no podrá rescindirse o resolverse el

PO010287299

SEC544497855

SEC544497855

contrato sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, definidas por el reglamento de la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR**. El subsidio de vivienda será restituible a la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR** cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda antes de los dos (2) años desde la fecha de su asignación, caso en el cual la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - CAJA HONOR** está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor, como lo establece los Artículos 2.6.2.1.1.16, del Decreto 1070 de 2015 y Circular No. 351 del 31 de Mayo de 2022 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, y que manifiestan: -----

“TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE LA SOLUCION DE VIVIENDA: El beneficiario del subsidio para vivienda se obliga a no transferir el dominio de la solución de vivienda antes de haber transcurrido dos (2) años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico de la Caja fundamentado en razones de fuerza mayor”. (Negrilla y subrayado fuera de texto original)

“RESTITUCION DEL SUBSIDIO: Cuando de conformidad con las normas que rigen la materia haya lugar a la restitución del subsidio para vivienda por parte de un afiliado, este deberá restituirse a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor IPC, registrado entre la fecha de recibo de subsidio y la de restitución, en un término de tres (3) meses, contados a partir de la solicitud de reintegro”. (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

DECLARACIONES JURAMENTADAS SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996. -----

Indagado(a)(s) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sobre su estado civil manifiesta(n) que es **SOLTERO, CON UNION MARITAL DE HECHO**, con la señora **INGRID KARINA TRUJILLO PERALTA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **53.093.915** expedida en Bogotá D.C, y declara además que no posee otro inmueble afectado a vivienda familiar y que el inmueble que adquiere por la presente escritura **SI LO AFECTA**, de acuerdo a la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854



SEC344497856

Hoja No 13.

de 2003; razón por la cual el Notario deja la siguiente constancia: -----
Previa indagación al compareciente, el inmueble **SI QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, por voluntad expresa de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, manifestada en tal sentido. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA

NOTA. LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE ELABORÓ DE CONFORMIDAD CON LA MINUTA PRESENTADA ANTE ESTA NOTARIA POR SUS OTORGANTES A QUIENES LES FUE PRESENTADA PARA SU ESTUDIO Y QUIENES AL LEERLA APROBARON SU CONTENIDO POR LO CUAL PROCEDIERON A OTORGARLA CON SU FIRMA Y POSTERIORMENTE FUE AUTORIZADA POR EL NOTARIO. -----

Se le agregan los comprobantes fiscales correspondientes cuyo texto es el del siguiente tenor: -----

- Certificados de paz y salvos por concepto de predial unificado y valorización del predio inscrito en el catastro vigente bajo el número **000200000111530000000000** expedido por la Secretaría de Hacienda de Neiva (H), de fecha 10 de Febrero de 2022 y con vigencia hasta el 31 de Diciembre de 2022, en el cual consta que el referido inmueble tiene un avalúo de **\$9.771.000**. -----
- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía correspondientes. -----
- Certificado de Existencia y Representación Legal de **CONSTRUESPACIOS S.A.S.** -----
- Certificado de Existencia y Representación Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** -----
- Poder especial otorgado a **JUAN CARLOS ARTUNDUAGA CRUZ**. -----
- Rut de **PATRIMONIO AUTONOMOS ACCIÓN FIDUCIARIA**. -----
- Certificado técnico de ocupación. -----
- Permiso para enajenar. -----
- Poder especial otorgado a **ALIX CAÑON LAMILLA**. -----

11-04-22 PO010287298

THOMAS GREG & SONS.
Impresión por Sistech - www.sistech.com.co
MPOCOLAYTGMAY4978XOTIJUAWO
CAROLINA DUERO VARGAS
Notaria Encargada

PO010287298

SEC344497856

DATOS PERSONALES. De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012, Régimen General de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaria se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaria al momento del otorgamiento del presente instrumento público, conociendo que dicho sistema de control implementado tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y a la eficacia de los negocios jurídicos celebrados, para lo cual los comparecientes autorizan al Notario Primero del Círculo de Neiva, el tratamiento de los datos personales que proporcionen, si son datos de terceros, declaran que tienen el poder suficiente para otorgar esta autorización. Los datos personales podrán ser recolectados, almacenados, clasificados, actualizados, usados, suprimidos, transmitidos o transferidos, para el cumplimiento de las funciones y obligaciones de los notarios, la prestación de los servicios notariales de acuerdo con el Estatuto del Notariado (Decreto 960 de 1970) y demás regulación jurídica vigente; para las demás finalidades que establezca la ley para el caso específico; y las establecidas en las Políticas de Tratamiento de Datos Personales del Notario, disponibles en www.notaria1neiva.com.co. Son derechos de los titulares de datos personales: conocer, actualizar, y rectificar sus datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley.

ADVERTENCIA. El notario deja constancia que a los otorgantes se les advirtió sobre el contenido del texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019, y que conocen sus consecuencias. Así mismo se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tiene de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de (I) (los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el que intervino en la inicial y sufragada por el mismo.

República de Colombia



SEC144497857

legis

República de Colombia

Hoja No 14.

(Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1970).

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. Leído el presente instrumento por los otorgantes se hicieron las advertencias pertinentes y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el registro competente dentro del término de dos (2) meses siguientes a partir de la fecha de su otorgamiento (Art. 232 Ley 223 de 1995 y 14 del Decreto 650 de 1996), la aprueban y firman conmigo el suscrito Notario que lo autorizo y doy fe a los otorgantes se les advirtió finalmente que una vez firmado el presente instrumento el notario no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la ley.

El anterior instrumento quedó elaborado en las hojas de papel notarial números: -----
PO010287310, PO010287309, PO010287308, PO010287307, PO010287306,
PO010287305, PO010287304, PO010287303, PO010287302, PO010287301,
PO010287300, PO010287299, PO010287298, PO008715873.

De la cual doy fe.

DERECHOS NOTARIALES: \$288.014 IVA: \$136.213 FONDO: \$16.150 SUPER: \$16.150

Resolución 755 del 26 de Enero de 2022.

La presente escritura fue autorizada para otorgarse en diferentes momentos Art. 9 Decreto 2148/1983.

COMPRAVENTA 326/ MILAN.

LOS OTORGANTES,

JUAN CARLOS ARTUNDUAGA CRUZ

EN REPRESENTACION DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A Y QUIEN OBRA
UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO.

PO008715873

SEC144497857

N051VM04AYU1BA

CAROLINA DUERO VARGAS
Notaria Encargada

29/10/2021

12-01-22 PO008715873

THOMAS BREGG & SONS,
PRINTERS
17 SOCD5E2P1


ALIX CAÑON LAMILLA

EN REPRESENTACION DE CONSTRUESPACIOS S.A.S.

Firmada fuera del despacho notarial, Decreto 2148 de 1983, Artículo 12


DARIO GUSTAVO CASTELLANOS ALVÁRADO

C.C. No. 80214402.

Estado Civil: Unión Libre.

Dirección y Domicilio: Calle 41 BIS ^{Sur} # 51 F-23. Bogota.

Teléfono: 3112447085

Actividad Económica:

Email: dario.castellanos.a@gmail.com

EL NOTARIO,


LUIS IGNACIO VIVAS CEDEÑO

