



**Tribunal Superior de Distrito  
Judicial de Cali – Sala Civil**

Calle 12 No. 4-33  
Palacio Nacional Of. 119 Telefax  
8980800 Ext 8116-8117-8118  
Cali - Valle  
sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cali, 28 de marzo de 2023

**NOTIFICACIÓN POR AVISO ELECTRÓNICO**

**Ref. ACCIÓN DE TUTELA –Admisión Tutela**  
**Rad. 76001-22-03-000-2023-00094-00095-00**  
**(Acumuladas en 76001-22-03-000-2023-00062-00)**  
**Accionante: Stephany Sanclemente Calero y Esther Torres**  
**de Jurado**  
**Accionado: Juzgado 8º Civil del Circuito de Cali y Otro**  
**Ponente: FLAVIO EDUARDO CORDOBA FUERTES**

La suscrita secretaría con la intención de NOTIFICAR a los sujetos procesales y terceros intervinientes dentro del proceso ejecutivo para efectividad de la Garantía Real presentado por Bancolombia S.A frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros, radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00, el cual cursa en el juzgado 8º Civil del Circuito de Cali, publica dentro del trámite de la acción constitucional de la referencia, el siguiente

**AVISO**

Poniendo en conocimiento el contenido de la parte resolutive de la providencia de fecha veintisiete (27) de marzo de 2023 que a la letra dice: “**DISPONE: 1º.- DECRETAR** la acumulación del expediente de tutela radicados bajo los números 2023-00094 y 2023-00095, **a la tutela con radicado 2023-00062**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. **2º.- ADMITIR** la acción de tutela presentada por Stephany Sanclemente Calero (rad.2023-00094), y Esther Torres (rad.2023-00095), en nombre propio frente al Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali. **3º.- VINCULAR** a la presente acción constitucional a **Bancolombia S.A., Sociedad Promotora Aiki S.A.S., Adolfo León Vargas Guzmán, Isabel Cristina Pardo Chavarro, Acción Fiduciaria S.A. como administradora del Fidecomiso FA-3012 Recursos Mirador de Farallones** y a todas las partes y demás intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00. **4º.- OFICIAR** al Juzgado accionado y a los vinculados para que a más tardar dentro del término de **UN (1) DÍA** ejerzan su derecho de defensa. **5º.- OFICIAR AL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** para que disponga de manera **INMEDIATA** la **NOTIFICACION DE LA ADMISIÓN** de la presente acción de tutela a los sujetos procesales y terceros intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por

Gev.



**Tribunal Superior de Distrito  
Judicial de Cali – Sala Civil**

Calle 12 No. 4-33  
Palacio Nacional Of. 119 Telefax  
8980800 Ext 8116-8117-8118  
Cali - Valle  
sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022- 00051-00, remitiendo a este Despacho **las constancias de notificación respectivas, advirtiéndole que la notificación a dichas partes deberá surtirse directamente o a través de apoderado judicial, siempre y cuando se le confiera poder para que las representen en este trámite. Igualmente, deberá remitir a esta Corporación el respectivo EXPEDIENTE ELECTRÓNICO o en su defecto escaneado una vez surtidas las notificaciones arriba ordenadas.** 6º.- **NEGAR** la medida cautelar solicitada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. 7º.- **Ante la imposibilidad** de enterar a las partes o terceros interesados del proceso objeto de queja constitucional, súrtase este trámite por aviso que deberá fijarse a través de la publicación de este proveído en la página web de la Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, con el fin de hacer saber del inicio de esta acción constitucional a las personas que puedan verse afectadas con la decisión que se adopte. 8º.- Por secretaría de la Sala, **NOTIFÍQUESE** el presente auto a las partes. **NOTIFÍQUESE (Firmado electrónicamente) FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES Magistrado**".

**Nota:** Tal publicación se hace en la página web de la Rama Judicial en el micrositio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali Sala Civil.

Atentamente,

**CLAUDIA EUGENIA QUINTANA BENAVIDES  
SECRETARIA SALA CIVIL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL DE DECISIÓN  
MAG. SUST. Dr. FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES**

**Santiago de Cali, veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023).**

**REF: ACCIÓN DE TUTELA ADELANTADA POR STEPHANY SANCLEMENTE CALERO (RAD.2023-000094) Y ESTHER TORRES (RAD.2023-00095) FRENTE AL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.**

Allegadas las demandas de tutela de la referencia, se advierte por esta Sala unitaria que, al verificar el contenido de las mismas, reúnen los requisitos para ser acumuladas con la acción de tutela radicada bajo el número **2023-00062** de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1834 de 2015<sup>1</sup>, ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 148 del Código General del Proceso aplicable al presente asunto por remisión expresa del artículo 4<sup>2</sup> del Decreto 306 de 1992.

En ese orden de ideas, en aplicación del Decreto 1834 de 2015 y los principios de economía, celeridad y eficacia<sup>3</sup>, se acumularán las acciones de tutela referidas, ya que las mismas presentan: i) identidad de partes, ii) se persigue el amparo de los mismos derechos fundamentales presuntamente amenazados o vulnerados por la misma autoridad pública y, iii) se encuentran en igual instancia judicial.

Por reunir los requisitos señalados en el artículo 14 del Decreto 2591 de 1991, se procede admitir la acción de tutela de la referencia donde

---

<sup>1</sup> Por el cual se adiciona el Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Justicia y del Derecho, y se reglamenta parcialmente el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, en lo relativo a las reglas de reparto para acciones de tutela masivas. En virtud a ello, se tiene que el: «[...] *Artículo 2.2.3.1.3.1. Reparto de acciones de tutela masivas. Las acciones de tutela que persigan la protección de los mismos derechos fundamentales, presuntamente amenazados o vulnerados por una sola y misma acción u omisión de una autoridad pública o un particular se asignarán, todas, al despacho judicial que, según las reglas de competencia, hubiese avocado en primer lugar el conocimiento de la primera de ellas (...)*».

<sup>2</sup> ARTÍCULO 4º- *De los principios aplicables para interpretar el procedimiento previsto por el Decreto 2591 de 1991.* Para la interpretación de las disposiciones sobre trámite de la acción de tutela previstas por el Decreto 2591 de 1991 se aplicarán los principios generales del Código de Procedimiento Civil, en todo aquello en que no sean contrarios a dicho decreto.

Cuando el juez considere necesario oír a aquel contra quien se haya hecho la solicitud de tutela, y dicha persona sea uno de los funcionarios que por ley rinden declaración por medio de certificación jurada, el juez solicitará la respectiva certificación.

<sup>3</sup> Artículo 3º del Decreto 2591 de 1991.

se busca la protección de los derechos fundamentales al debido proceso y vivienda digna.

En las demandas de tutela, se solicita como medida provisional que se *«suspendan de manera transitoria los efectos jurídicos del auto que decreta medidas cautelares sobre mi [los bienes] inmueble[s], hasta que ese honorable despacho pueda determinar desde las pruebas aportadas que somos los propietarios de nuestra vivienda, antes de que nos haga un perjuicio irremediable, y considero que no tenemos por qué estar incursos en un proceso jurídico por obligaciones financieras de un tercero que ha tenido un sinnúmero de actuaciones inescrupulosas de los demandados, razón por la que invoco conceder la medida provisional (...)»*.

Con relación a la medida provisional, la Corte Constitucional ha señalado que pueden ser adoptadas en los siguientes casos: *«(i) cuando resultan necesarias para evitar que la amenaza contra el derecho fundamental se convierta en una violación o; (ii) cuando habiéndose constatado la existencia de una violación, estas sean necesarias para precaver que la violación se torne más gravosa»<sup>4</sup>*.

Al examinar la solicitud de la medida provisional, se observa que la misma no es necesaria ni urgente para la protección de los derechos de manera temporal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° del Decreto 2591 de 1991, ya que la presunta vulneración o amenaza de derecho fundamental alegado no amerita una intervención de carácter urgente, que la haga procedente, como quiera que los hechos aducidos y los documentos aportados por la accionante no revela la necesidad de intervención del juez, al menos hasta que se profiera el fallo de tutela; adicional a ello, no se observa tampoco la inminente configuración de un perjuicio irremediable.

---

<sup>4</sup> Autos A-040A de 2001 (MP: Eduardo Montealegre Lynett), A-049 de 1995 (MP: Carlos Gaviria Díaz), A-041A de 1995 (MP: Alejandro Martínez Caballero) y A-031 de 1995 (MP: Carlos Gaviria Díaz).

Aunado a que las decisiones adoptadas en el proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real radicado bajo el número 2022-00051 se tramitaron según lo previsto en la ley, pues de la revisión de los certificados de tradición aportados se advierte que la medida cautelar se decretó frente una de las entidades que figura como demandada al interior del referido proceso.

De la verificación realizada a la situación fáctica planteada en la presente acción se hace necesario vincular a Bancolombia S.A., Sociedad Promotora Aiki S.A.S., Adolfo León Vargas Guzmán, Isabel Cristina Pardo Chavarro, Acción Fiduciaria S.A. como administradora del Fidecomiso FA-3012 Recursos Mirador de Farallones y todas las partes y demás intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00. Así las cosas, el suscrito Magistrado,

#### **DISPONE:**

**1º.- DECRETAR** la acumulación del expediente de tutela radicados bajo los números 2023-00094 y 2023-00095, **a la tutela con radicado 2023-00062**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**2º.- ADMITIR** la acción de tutela presentada por Stephany Sanclemente Calero (**rad.2023-00094**), y Esther Torres (**rad.2023-00095**), en nombre propio frente al Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali.

**3º.- VINCULAR** a la presente acción constitucional a **Bancolombia S.A., Sociedad Promotora Aiki S.A.S., Adolfo León Vargas Guzmán, Isabel Cristina Pardo Chavarro, Acción Fiduciaria S.A. como administradora del Fidecomiso FA-3012 Recursos Mirador de Farallones** y a todas las partes y demás intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por

Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00.

**4º.- OFICIAR** al Juzgado accionado y a los vinculados para que a más tardar dentro del término de **UN (1) DÍA** ejerzan su derecho de defensa.

**5º.- OFICIAR AL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** para que disponga de manera **INMEDIATA** la **NOTIFICACION DE LA ADMISIÓN** de la presente acción de tutela a los sujetos procesales y terceros intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00, remitiendo a este Despacho las **constancias de notificación respectivas, advirtiendo que la notificación a dichas partes deberá surtirse directamente o a través de apoderado judicial, siempre y cuando se le confiera poder para que las representen en este trámite.**

**Igualmente, deberá remitir a esta Corporación el respectivo EXPEDIENTE ELECTRÓNICO o en su defecto escaneado una vez surtidas las notificaciones arriba ordenadas.**

**6º.- NEGAR** la medida cautelar solicitada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**7º.- Ante la imposibilidad** de enterar a las partes o terceros interesados del proceso objeto de queja constitucional, sùrtase este trámite por aviso que deberá fijarse a través de la publicación de este proveído en la página web de la Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, con el fin de hacer saber del inicio de esta acción constitucional a las personas que puedan verse afectadas con la decisión que se adopte.

**8º.-** Por secretaría de la Sala, **NOTIFIQUESE** el presente auto a las partes.

**NOTIFIQUESE**

(Firmado electrónicamente)

**FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES**

**Magistrado**

Rad. 2023-00094 y 00095

Firmado Por:

**Flavio Eduardo Cordoba Fuertes**

**Magistrado**

**Sala 003 Civil**

**Tribunal Superior De Cali - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d45e341cd708043e9cc00ca2b799841b86566d669d5593375b1d26a5887c8b14**

Documento generado en 27/03/2023 02:54:14 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

## RV: ACCION DE TUTELA CON MEDIDA PROVISIONAL CONTRA JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO Y OTROS

Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Cali <sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 27/03/2023 11:32 AM

Para: Jonathan Narvaez Ramirez <jnarvaer@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (15 MB)

AUTO SEQUESTRO Y DOCUMENTOS APTO 601D.pdf;

### NÚMERO ASIGNADA DE RAD. 000-2023-00094-00

**De:** Seccion Reparto Oficina Judicial - Seccional Cali <ojrepartocali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** lunes, 27 de marzo de 2023 11:11 a. m.

**Para:** Despacho 03 Sala Civil - Valled Cauca - Cali <des03sctscali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Cali <sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES <conjuntoresidencialmiradorfarallones@outlook.es>

**Asunto:** RV: ACCION DE TUTELA CON MEDIDA PROVISIONAL CONTRA JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO Y OTROS

Con el presente nos permitimos remitir **ACCION DE TUTELA** que por reparto correspondió a su despacho:

REPUBLICA DE COLOMBIA				
RAMA JUDICIAL				
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO - ASIGNACION POR CONOCIMIENTO PREVIO				
Fecha:				Página
27/mar./2023				1
CORPORACION	GRUPO 01-TUTELA PRIMERA INSTANCIA			
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DIST. JUD. - CALI	CD. DESP	SECUENCIA:	FECHA DE REPARTO	
REPARTIDO AL DESPACHO	003	22853	27/mar./2023	
<b>03SC-FLAVIO EDUARDO CORDOBA FUERTES</b>				
<u>IDENTIFICACION</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>APELLIDO</u>	<u>SUJETO PROCESAL</u>	
EN0000000047014	JUZGADO 008 CIVIL CIRCUITO DE CALI		02	*
EN0000000045686	BANCOLOMBIA SA			*
EN0000000053569	ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN			*
EN0000000005500	PROMOTORA AIKI			*
EN0000000048725	ACCION FIDUCIARIA			*
1130639509	STEPHANY SANCLEMENTE CALERO		01	*
*--				
C27001-CS01BPU2		CUADERNOS	1	
rzapatab		FOLIOS	CORREO ELECTRONICO	
EMPLEADO				
OBSERVACIONES				
SE DETECTA QUE EL DIA 16 DE MARZO DE 2023, INGRESA UNA TUTELA CON LAS MISMAS				
CARACTERISTICAS CORRESPONDIENDO MG FLAVIO EDUARDO CORDOBA CON SECUENCIA 22688				
ACORDE CON EL ACTA DEL 6 DE OCTUBRE DE 2015 DEL COMITE COORDINADOR DE LA OFICINA				
JUDICIAL EN APLICACION DEL DECRETO REGLAMENTARIO 1834 DE 2015 SE PROCEDE CON				
ASIGNACION.				



Registros de base de datos previo al reparto.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



NUEVA CONSULTA

CONSULTAR CUANDO ESTA EN EL 250

INGRESE NOMBRE

STEPHANY SANCLEMENTE CALERO

Demandante  
 Demandado  
 Apoderado

BUSCAR

NOMBRE CONSULTADO

%STEPHANY%SANCLEMENTE%CALERO%

RESULTADO DE LA BUSQUEDA

ATENCIÓN

NO HAY INFORMACION CON NOMBRE:  
%STEPHANY%SANCLEMENTE%CALERO%.

Aceptar

Cordial Saludo,

Rene Zapata Becerra  
Jefe de Reparto  
OFICINA JUDICIAL DE CALI

---

**De:** CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES <conjuntoresidencialmiradorfarallones@outlook.es>  
**Enviado:** lunes, marzo 27, 2023 4:49 AM  
**Para:** Seccion Reparto Oficina Judicial - Seccional Cali <ojrepartocali@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
**Asunto:** ACCION DE TUTELA CON MEDIDA PROVISIONAL CONTRA JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO Y OTROS

Señor  
JUEZ  
Reparto

**REFERENCIA: ACCION DE TUTELA**  
**ACCIONADOS: JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO –**  
**AUTO 1134 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**BANCOLOMBIA**  
**SOCIEDAD PROMOTORA AIKI**  
**ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN**  
**ACCION FIDUCIARIA**

**ACCIONANTE: STEPHANY SANCLEMENTE CALERO**

Dentro de la Demanda de

**REFERENCIA: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL**

**DILIGENCIA: EMBARGO Y SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE**

**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.**

**DEMANDADO: PROMOTORA AIKI S.A.S. Y OTROS**

**RADICACION: 76001-31-03-2022-00051-00**

## **SOLICITUD DE MEDIDA PROVISIONAL**

**De conformidad con el artículo 7 del Decreto 2591 de 1991 que establece: “Artículo 7o. Medidas provisionales para proteger un derecho.**

***Desde la presentación de la solicitud, cuando el juez expresamente lo considere necesario y urgente para proteger el derecho, suspenderá la aplicación del acto concreto que lo amenace o vulnere.”***

Honorable señor juez, adquirimos en compra el apartamento 601 D y el parqueadero 136 haciendo un sobre esfuerzo económico con nuestra familia, hemos invertido todos nuestros recursos, para adquirir mi vivienda, viviendo una situación adicional, y es la falta de terminación del apartamento, lo único con lo que se cuenta es con una estructura y nada más, pero pese a ello, no se justifica que además tenga que enfrentar el embargo de mi propiedad, **suplico conceder la medida provisional que invoco para que se suspendan de manera transitoria los efectos jurídicos del Auto que decreta medidas cautelares sobre mi inmueble**, hasta que ese honorable despacho pueda determinar desde las pruebas aportadas que somos los propietarios de nuestra vivienda, antes de que nos haga un perjuicio irremediable, puesto que considero que no tenemos por qué estar incursos en un proceso jurídico por obligaciones financieras de un tercero que ha tenido un sinnúmero de actuaciones inescrupulosas de los demandados, razón por la que invoco conceder la medida provisional.

**STEPHANY SANCLEMENTE CALERO**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.130.639.509, obrando en mi nombre y representación, para interponer **ACCION DE TUTELA** en contra de

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO –  
AUTO 1134 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2022  
BANCOLOMBIA  
SOCIEDAD PROMOTORA AIKI  
ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN  
ACCION FIDUCIARIA**

por la vulneración mis derechos fundamentales al debido proceso, y los derechos que ese honorable despacho considere conculcados teniendo en consideración los

### **HECHOS Y ARGUMENTOS DE DERECHO:**

**PRIMERO:** Honorable Señor Juez, adquiriré el apartamento **601 D – TORRE D** y Parquadero 136, en calidad de compra, tal como se acredita en el Contrato Fiduciario, cuyo constructor ejecutante es la **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI**, y presento como pruebas el Contrato de Promesa de Compraventa:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 2

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 2**

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos: **ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN**, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.688.809 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S.** (antes AIKI LTDA.), sociedad con domicilio en Cali, constituida por Escritura Pública No. 4644 del 31 de agosto de 2007, Notaría Segunda de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de octubre de 2007, bajo el número 10849 del Libro IX, reformada mediante Acta No. 06 del 9 de febrero de 2012 de la Junta de Socios, debidamente inscrita; Matrícula Mercantil No. 724000-16, NIT: 900178588-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, Sociedad que realizará la construcción, promoción, gerencia y venta del proyecto inmobiliario en su calidad de PROMOTOR DEL PROYECTO y que para todos los efectos legales originados en este contrato se denominarán EL PROMETIENTE VENDEDOR, y \*\*\*\*\*

Nombre(s)	Identificación
<b>STEPHANY SANCLEMENTE CALERO</b>	<b>CC.1.130.639.509</b>

ciudadano(a-s) colombiano(a-s), mayor(es) de edad, vecino(a-s) de Cali, quien(es) para todos los efectos legales originados en este contrato se denominará (n) EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR promete y se obliga a transferir a título de venta real y material a EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y éste (os) a adquirirlo(s) a igual título, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles:

APARTAMENTO	PARQUEADERO
<b>601D</b>	<b>136</b>

\*\*\*\*\*  
**QUINTA. LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO:** EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que transferirá la propiedad de los inmuebles prometidos en venta, libres de embargos, hipotecas, demandas, condiciones resolutorias, embargos, demandas, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento de los inmuebles objeto de la compraventa, en los casos de ley.

**SEXTA: ESCRITURACIÓN** EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa e hipoteca el día **miércoles 19 de septiembre de 2018 a las 11:30 am PARAGRAFO PRIMERO:** Se entiende que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para la firma de la escritura de compraventa, especialmente los siguientes:\*\*\*\*\*

- 1) Deben haber cancelado la totalidad de lo comprometido como cuota inicial en el numeral 3.1 de la Cláusula Tercera de este contrato antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, así como lo relacionado con obligaciones con acabados adicionales contratados por EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).\*\*\*\*\*
- 2) El valor del crédito hipotecario comprometido en la forma de pago debe estar aprobado con la vigencia suficiente para cubrir el proceso de escrituración y desembolso, y debe constar por escrito, así como el naz y salvo o autorización de.....

Que ya realicé el pago total de mi vivienda tal como lo acreditan los siguientes documentos:

**ANEXO - REPORTE DE ESTADO DE CUENTA**

**Proyecto:** FA-3012 FIDUCIARIO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES **Inmueble:** APARTAMENTO 601D /

**Nombre:** SANCLEMENTE CALERO STEPHANY **Valor Inmueble:** \$98.531.000,00

**Identificación:** 1130639509 **Valor Cuota Inicial:** \$98.531.000,00

**Encargo:** 001100018975

**PLAN DE PAGOS**

Nro. Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	01/08/2016	\$10.000.000,00	\$10.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	30/09/2016	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
3	CUOTA INICIAL	30/10/2016	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
4	CUOTA INICIAL	30/11/2016	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
5	CUOTA INICIAL	30/12/2016	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
6	CUOTA INICIAL	30/01/2017	\$25.376.000,00	\$25.376.000,00
7	CUOTA INICIAL	28/02/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
8	CUOTA INICIAL	30/03/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
9	CUOTA INICIAL	30/04/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
10	CUOTA INICIAL	30/05/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
11	CUOTA INICIAL	30/06/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
12	CUOTA INICIAL	30/07/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
13	CUOTA INICIAL	30/08/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
14	CUOTA INICIAL	30/09/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
15	CUOTA INICIAL	30/10/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
16	CUOTA INICIAL	30/11/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
17	CUOTA INICIAL	30/12/2017	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
18	CUOTA INICIAL	30/01/2018	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
19	CUOTA INICIAL	28/02/2018	\$3.696.000,00	\$3.696.000,00
20	CUOTA INICIAL	30/03/2018	\$323.000,00	\$323.000,00
21	CUOTA INICIAL	30/03/2018	\$0,00	\$0,00
<b>TOTAL COMPROMISO</b>			<b>\$98.531.000,00</b>	<b>\$98.531.000,00</b>

**DETALLE DE APORTES**

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
19/08/2016	02/09/2016	\$3.000.000,00	MANUAL: ADM.
24/08/2016	02/09/2016	\$10.000.000,00	MANUAL: ADM.
08/09/2016	08/09/2016	\$2.400.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
07/10/2016	07/10/2016	\$2.400.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
03/11/2016	03/11/2016	\$2.400.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
04/11/2016	04/11/2016	\$14.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
18/11/2016	18/11/2016	\$22.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
09/12/2016	09/12/2016	\$2.400.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
13/12/2016	13/12/2016	\$300.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
05/01/2017	05/01/2017	\$2.700.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
06/01/2017	06/01/2017	\$9.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
20/02/2017	20/02/2017	\$1.500.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
28/02/2017	28/02/2017	\$500.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
09/03/2017	09/03/2017	\$2.305.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
11/04/2017	11/04/2017	\$8.150.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
02/05/2017	02/05/2017	\$2.700.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
22/05/2017	22/05/2017	\$400.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
14/06/2017	14/06/2017	\$1.500.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
04/07/2017	04/07/2017	\$8.428.000,00	ADICION POR CONSIGNACION

**SEGUNDO:** Que de acuerdo con el contenido de la cláusula PRIMERA del Contrato de Compraventa la FIDUCIARIA Y LA Sociedad Promotora AIKI S.A.S prometió y se obligó a transferir a título de venta real y material el apartamento 601 D Torre D y su respectivo Parquedero 136, que hacen parte del Proyecto ubicado en el Sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2A-30, que hace parte integral del macroproyecto Bulevar de las flores – Jamundí, el cual se desarrolló en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1.

La cláusula segunda del Contrato de Compraventa, identifica el **AREA, LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES**, y los linderos específicos que hacen parte de la información que considero debo darle a conocer su señoría:

Se trata de EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES 1 Y 2 se construye sobre un lote de terreno de 5.323.53 m<sup>2</sup>, el cual hace parte de un lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-902548.

La compra que realizó corresponde al Apartamento 601 D A Torre D y su respectivo parqueadero, se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndole las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que puedo probar a través de los siguientes documentos:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 601 D
2. Pagos realizados.
3. Prorrogas de Escrituración

**TERCERO:** He tenido conocimiento de la llegada de un documento del Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali, Auto 1134 del 9 de diciembre de 2022, mediante el que se incluye en un trámite de embargo y secuestro mi vivienda **Apartamento 601 D, Torre D y parqueadero 136**, ubicados en el **Conjunto Residencial Mirador de Farallones**, dentro de una demanda promovida por Bancolombia, en contra de la Sociedad Promotora AIKI y Otros.

**CUARTO:** Mi vivienda se encuentra localizada en la Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones Etapa 1 – **Apartamento 601 D Torre D** Etapa I subetapa I, identificada con la Matrícula inmobiliaria No. 370-987776, y parqueadero 136, por lo que de manera respetuosa me pronuncio frente al que se me ha informado teniendo en consideración que soy la **UNICA Y EXCLUSIVA propietaria** de la vivienda, además de que **NO TENGO OBLIGACIONES FINANCIERAS NI DE OTRO TIPO CON LOS DEMANDADOS, Y MUCHO MENOS OBLIGACIONES CON BANCOLOMBIA.**

**QUINTO:** Que de acuerdo con el contenido de la cláusula PRIMERA del Contrato de Compraventa la **Sociedad Promotora AIKI S.A.S prometió y se obligó a transferir a título de venta real y material el apartamento 601 D TORRE D. Parqueadero 72** que hacen parte del Proyecto ubicado en el Sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2A-30, que hace parte integral del macroproyecto Bulevar de las flores – Jamundí, el cual se desarrolló en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1.

La cláusula segunda del Contrato de Compraventa, identifica el **AREA, LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES**, y los linderos específicos que hacen parte de la información que considero debo darle a conocer su señoría:

Se trata del EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES 1 Y 2 se construye sobre un lote de terreno de 5.323.53 m<sup>2</sup>, el cual hace parte de un lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-902548.

La compra que realizó corresponde al Apartamento 601 D, Parqueadero 136, se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndole las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que puedo probar a través de los siguientes documentos:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 601 D
2. Pagos realizados a la Fiduciaria
3. Comunicaciones Promotora AIKI prorrogando la Escrituración

La Sociedad Promotora AIKI, de manera reiterada me envió prorrogas de Escrituración: Reiterados aplazamientos, por uno u otro motivo, aplazamientos para la entrega del apartamento, con un sinnúmero de mentiras, pues la obra se encuentra inconclusa, solo existe una estructura.

Adjunto los aplazamientos como prueba.

**SEXTO:** Honorable señor Juez, los documentos que adjunto, no solo me permiten demostrarle la negociación que hice para la adquisición de mi vivienda, acredito el pago realizado, además de probar que no se trata de la **expectativa de un derecho** sino del **Derecho Adquirido**, y que no tengo porque seguir siendo víctima de los abusos de los demandados de la Sociedad Promotora Aiki, ni de Acción Fiduciaria y mucho menos las obligaciones adquiridas por el Señor Adolfo León Vargas Guzmán y sus socios o allegados.

### PRUEBAS:

Al honorable señor Juez le ruego tener como pruebas los documentos que adjunto:

- Contrato de Compraventa
- Pagos realizados a ACCION FIDUCIARIA
- Prórrogas de escrituración
- Auto que decreta embargo de nuestro inmueble

### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

#### Constitución Política de Colombia:

**Artículo 29: Derecho Fundamental al Debido Proceso**, no tengo conocimiento del proceso adelantado en mi contra, y estoy conociendo de un proceso en contra de un tercero con el que embargan y secuestran mi vivienda, con un Auto que no sabemos de donde llegó, y en un Proceso adelantado por **BANCOLOMBIA** en contra del **LA SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN, ACCION FIDUCIARIA Y OTROS**, personas con las que reitero no tengo compromisos financieros pendientes y que di cumplimiento a la Promesa de Compraventa para la adquisición de mi vivienda, como tampoco tengo compromisos financieros con **BANCOLOMBIA**.

Por su parte, el artículo 1233 del código citado, establece que los bienes fideicomitidos "(...) **forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo**". En este sentido, al celebrarse el contrato de fiducia mercantil, la propiedad de los bienes objeto del contrato debe ser trasferida a la fiduciaria, **quien constituye con ellos un patrimonio autónomo independiente del suyo propio y del patrimonio del fideicomitente**, el cual es administrado por la fiduciaria y se destina exclusivamente al cumplimiento de la finalidad señalada por el constituyente.

En concordancia con lo anterior, los artículos 1227 y 1238 del Código de Comercio disponen, en su orden, que **“Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida”**.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia seguía aplicando **la regla de la inembargabilidad de los bienes en fiducia civil**, en el sentido de determinar que lo que buscaba el legislador con el Numeral 8º del Artículo 1677 del Código Civil, era “(...)evitar que se confundan en el patrimonio del fiduciario los bienes que el fiduciante le confió.”, protegiendo las expectativas legítimas del fideicomisario

La Corte Constitucional recordó que el contenido mínimo del derecho fundamental a la vivienda digna comprende la posibilidad real de gozar de un espacio material delimitado y exclusivo, en el cual la persona y su familia puedan habitar y realizar sus proyectos de vida, en condiciones que les permitan desarrollarse como individuos dignos.

En este sentido, **la tutela del derecho fundamental a la vivienda digna procede de manera directa, sin necesidad de apelar a la conexidad**, indicó el alto tribunal.

### El derecho a la vivienda digna

3. El artículo 51 de la Constitución indica que “[t]odos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho”. El derecho a la vivienda también se encuentra consagrado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales[29], el cual reconoce en su artículo 11 el derecho de “(...) toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...)”. (negrilla no original)

4. En la jurisprudencia constitucional la protección de este derecho ha pasado por dos etapas. En un primer momento el derecho a la vivienda se amparó a través del criterio de conexidad[30]. Luego, a partir de 2011, la Corte Constitucional lo reconoció como **derecho fundamental autónomo**. En la sentencia T-163 de 2013, reiterada en la T-547 de 2019, expuso:

*“En resumen, (i) en un principio el derecho a la vivienda digna no era considerado fundamental por su contenido principalmente prestacional, (ii) para adquirir el rango de fundamental, debía estar en conexidad con un derecho fundamental, como por ejemplo la vida o el mínimo vital y, (iii) en la actualidad, esta Corte ha afirmado que el derecho a la vivienda digna es un **derecho fundamental autónomo**, y lo determinante es su traducción en un derecho subjetivo y su relación directa con la dignidad humana” [31].* (negrilla no original)

Las razones que inspiraron este cambio fueron las siguientes: i) el derecho a la vivienda está estrechamente relacionado con el mínimo vital; ii) en los casos de personas en situación de debilidad manifiesta el desconocimiento de la vivienda los puede afectar particularmente y; iii) “el carácter principalmente programático de dichos derechos y su dependencia en muchos casos de una erogación presupuestaria, no es suficiente para sustraerles su carácter fundamental”.



5. Ahora bien, el carácter de fundamental de este derecho se presenta en casos particulares. La Corte lo ha protegido frente a la población desplazada[32], ante los proyectos de reubicación de familias en sectores vulnerables[33] o en casos de desalojo, frente a los cuales deben respetarse otras garantías como el debido proceso o la confianza legítima[34]. Sin embargo, no se ha desconocido su carácter prestacional y que se trata de un derecho económico, social o cultural que tiene un fuerte componente programático.

6. Ahora bien, las facetas que componen el derecho son las señaladas en la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, la cual ha sido usada reiteradamente por esta Corporación para su comprensión y delimitación[35]. En ella se establecen siete elementos que deben ser tenidos en cuenta en cualquier contexto para garantizar el derecho a una “vivienda apropiada”, a saber:

*“a) **Seguridad jurídica de la tenencia.** La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.*

#### **ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Eventos generales de procedencia/ACCION DE TUTELA CONTRA ACCIONES U OMISIONES DE LOS PARTICULARES-Eventos en condiciones de subordinación e indefensión**

*El quinto inciso del artículo 86 de la Constitución Política define los eventos generales en que la acción de tutela procede contra particulares. Al respecto la Carta prescribe lo siguiente: “La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”. Conforme a tal mandato, y en atención a los conceptos de subordinación e indefensión previstos en la norma, el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991 desarrolló algunas condiciones y eventos para que proceda el amparo contra las acciones u omisiones de los particulares. “4. Cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada, contra quien la controle efectivamente o fuere el beneficiario real de la situación que motivó la acción, siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización”; “9. Cuando la solicitud sea para tutelar (la vida o la integridad de) quien se encuentre en situación de subordinación o indefensión respecto del particular contra el cual se interpuso la acción. Se presume la indefensión del menor que solicite la tutela*

#### **PRUEBAS:**

Honorable señor Juez, de manera comedida solicito tener como pruebas las que relaciono:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 601 D
2. Pagos realizados a ACCION FIDUCIARIA

### 3. Prórrogas de Escrituración

Teniendo en consideración lo anteriormente descrito realizo la siguiente:

#### **PETICION:**

**PRIMERO: SUPlico CONCEDER LA MEDIDA PROVISIONAL INVOCADA QUE PROTEJA MI DERECHO ADQUIRIDO SOBRE LA PROPIEDAD ANTES DE QUE SE ME REALICE UN PERJUICIO IRREMEDIABLE Y ME DEJEN SIN MI VIVIENDA POR LAS OBLIGACIONES DE UN TERCERO.**

**PRIMERO: SUPlico ORDENAR** el desglose mi vivienda que se encuentra localizada en la Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones Etapa 1 – Apartamento 601 D Torre D Etapa I subetapa I, identificada con la Matrícula inmobiliaria No. 370-987776, y parqueadero 136 del proceso en que ha sido incluida, según la medida cautelar ordenada en contra **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, DE ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN E ISABEL CRISTINA PARDO CHAVARRO y ACCION FIDUCIARIA**, teniendo en consideración que he probado el derecho a la propiedad Y que no se trata de una expectativa del derecho, sino un derecho adquirido.

**SEGUNDO: SUPlico ORDENAR** el levantamiento de toda **MEDIDA CAUTELAR SOBRE MI VIVIENDA**, por **NO SER PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS**, y que, pese a la falta de escrituración, he acreditado el derecho adquirido.

**TERCERO: SUPlico ORDENAR** la entrega del Oficio que levante las medidas cautelares que pesan sobre mi vivienda y me permita el trámite de escrituración para que de esta manera no vuelva a ser vinculada a proceso jurídico alguno en contra de los demandados **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, ACCION FIDUCIARIA, ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN Y OTROS.**

#### **JURAMENTO:**

Bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la presentación de la presente Acción Constitucional, manifiesto, que no hemos interpuesto acción de tutela ante otra autoridad por los hechos enunciados en acápite anterior.

#### **NOTIFICACIONES:**

Las recibiré al Correo Electrónico:  
conjuntoresidencialmiradorfarallones@outlook.es

En mi vivienda localizada en Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones Etapa 1 – Apartamento 601 D TORRE D, Al Celular: 3186200051

Bancolombia: **notificacionesjudiciales@bancolombia.com.co**  
**notijudicial@accion.com.co**  
**Sociedad Promotora Aiki y Adolfo León Vargas Guzmán: gerencia@aiki.co**

Del señor Juez, Atentamente,

**STEPHANY SANCLEMENTE CALERO**

## RV: ACCION DE TUTELA CON MEDIDA PROVISIONAL CONTRA JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI Y OTROS

Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Cali <sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 27/03/2023 11:35 AM

Para: Jonathan Narvaez Ramirez <jnarvaer@cendoj.ramajudicial.gov.co>

### NÚMERO ASIGNADA DE RAD. 000-2023-00095-00

**De:** Seccion Reparto Oficina Judicial - Seccional Cali <ojrepartocali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** lunes, 27 de marzo de 2023 11:16 a. m.

**Para:** Despacho 03 Sala Civil - Valled Cauca - Cali <des03sctscali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Cali <sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES <conjuntoresidencialmiradorfarallones@outlook.es>

**Asunto:** RV: ACCION DE TUTELA CON MEDIDA PROVISIONAL CONTRA JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI Y OTROS

Con el presente nos permitimos remitir **ACCION DE TUTELA** que por reparto correspondió a su despacho:

### REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO - ASIGNACION POR CONOCIMIENTO PREVIO

Fecha: 27/mar./2023				Página	1
CORPORACION	GRUPO 01-TUTELA PRIMERA INSTANCIA				
TRIBUNAL SUPERIOR. DEL DIST. JUD. - CALI	CD. DESP	SECUENCIA:	FECHA DE REPARTO		
REPARTIDO AL DESPACHO	003	22855	27/mar./2023		

### 03SC-FLAVIO EDUARDO CORDOBA FUERTES

IDENTIFICACION	NOMBRE	APELLIDO	SUJETO PROCESAL
EN0000000047014	JUZGADO 008 CIVIL CIRCUITO DE CALI		02 *"
EN0000000000269	BANCOLOMBIA S.A.		*"
EN0000000005500	PROMOTORA AIKI		*"
EN0000000053569	ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN		*"
EN0000000000379	ACCION FIDUCIARIA S.A		*"
41551045	ESTHER TORRES		01 *"

אזהרה: מסמך זה נשלח באמצעות מערכת הדואר האלקטרוני של משרד המשפטים.

C27001-CS01BPU2

CUADERNOS 1

rzapatab

FOLIOS

CORREO ELECTRONICO

EMPLEADO


OBSERVACIONES

SE DETECTA QUE EL DIA 16 DE MARZO DE 2023, INGRESA UNA TUTELA CON LAS MISMAS CARACTERISTICAS CORRESPONDIENDO MG FLAVIO EDUARDO CORDOBA CON SECUENCIA 22688 ACORDE CON EL ACTA DEL 6 DE OCTUBRE DE 2015 DEL COMITE COORDINADOR DE LA OFICINA JUDICIAL EN APLICACION DEL DECRETO REGLAMENTARIO 1834 DE 2015 SE PROCEDE CON ASIGNACION.

Registros de base de datos previo al reparto.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



NUEVA CONSULTA

CONSULTAR CUANDO  
ESTA EN EL 250

IDENTIFICACION:

NOMBRE:

Demandante  
 Demandado  
 Apoderado

BUSCAR

RESULTADO DE LA BUSQUEDA

	FECHA_REPARTO	SECUENCIA	DESPACHO	GRUPO	PARTE	IDENTIFICACION	NOMBRE
▶ 1	27/03/2023 10:02 a. m.	269498	JUZGADO 12 ADMINISTRATIVO ORAL DE CALI	TUTELAS	01	41551045	ESTHER TORRES
2	27/03/2023 10:02 a. m.	269498	JUZGADO 12 ADMINISTRATIVO ORAL DE CALI	TUTELAS	02	EN0000000001926	ALCALDIA MUNICIPAL DE JAMUNDI
3	27/03/2023 10:02 a. m.	269498	JUZGADO 12 ADMINISTRATIVO ORAL DE CALI	TUTELAS	02	EN0000000005500	PROMOTORA AIKI
4	27/03/2023 10:02 a. m.	269498	JUZGADO 12 ADMINISTRATIVO ORAL DE CALI	TUTELAS	02	EN0000000047566	ACUAVALLE SA
5	27/03/2023 10:02 a. m.	269498	JUZGADO 12 ADMINISTRATIVO ORAL DE CALI	TUTELAS	02	EN0000000047884	CELSIA SA
6	23/05/2022 10:22 a. m.	449090	JUZGADO 10 PENAL MUNICIPAL DE CALI-TUTELAS	TUTELAS	01	41551045	ESTHER TORRES
7	23/05/2022 10:22 a. m.	449090	JUZGADO 10 PENAL MUNICIPAL DE CALI-TUTELAS	TUTELAS	02	EN0000000041831	PROMOTORA AIKI S.A.S
8	23/05/2022 10:22 a. m.	449090	JUZGADO 10 PENAL MUNICIPAL DE CALI-TUTELAS	TUTELAS	03	94540987	CESAR HERNADO RODRIGUEZ RAMOS

Cordial Saludo,

Rene Zapata Becerra  
Jefe de Reparto  
OFICINA JUDICIAL DE CALI

**De:** CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES <conjuntoresidencialmiradorfarallones@outlook.es>

**Enviado:** lunes, marzo 27, 2023 4:51 AM

**Para:** Seccion Reparto Oficina Judicial - Seccional Cali <ojrepartocali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** ACCION DE TUTELA CON MEDIDA PROVISIONAL CONTRA JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI Y OTROS

Señor  
JUEZ  
Reparto

**REFERENCIA: ACCION DE TUTELA**  
**ACCIONADOS: JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO – AUTO 1134 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**BANCOLOMBIA**  
**SOCIEDAD PROMOTORA AIKI**  
**ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN**  
**ACCION FIDUCIARIA**

**ACCIONANTE: ESTHER TORRES**

Dentro de la Demanda de

**REFERENCIA: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL**  
**DILIGENCIA: EMBARGO Y SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE**  
**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.**  
**DEMANDADO: PROMOTORA AIKI S.A.S. Y OTROS**  
**RADICACION: 76001-31-03-2022-00051-00**

## **SOLICITUD DE MEDIDA PROVISIONAL**

**De conformidad con el artículo 7 del Decreto 2591 de 1991 que establece: “Artículo 7o. Medidas provisionales para proteger un derecho.**

***Desde la presentación de la solicitud, cuando el juez expresamente lo considere necesario y urgente para proteger el derecho, suspenderá la aplicación del acto concreto que lo amenace o vulnere.”***

Honorable señor juez, adquirimos en compra el apartamento 502 B y el parqueadero 72 haciendo un sobre esfuerzo económico con nuestra familia, hemos invertido todos nuestros recursos, para adquirir mi vivienda, y usted no alcanza a imaginar lo que nos significaría para nosotros la pérdida de nuestro apartamento, para hoy día estar incursos en un proceso jurídico del que nada tenemos que ver, y que se embargue nuestra vivienda, **suplico conceder la medida provisional que invoco para que se suspendan de manera transitoria los efectos jurídicos del Auto que decreta medidas cautelares sobre mi inmueble**, hasta que ese honorable despacho pueda determinar desde las pruebas aportadas que somos los propietarios de nuestra vivienda, antes de que nos haga un perjuicio irremediable, puesto que considero que no tenemos por qué estar incursos en un proceso jurídico por obligaciones financieras de un tercero que ha tenido un sinnúmero de actuaciones inescrupulosas de los demandados, razón por la que invoco conceder la medida provisional.

**ESTHER TORRES**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 40.551.045, obrando en mi nombre y representación, para interponer **ACCION DE TUTELA** en contra de

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO – AUTO 1134 DEL 9 DE  
DICIEMBRE DE 2022**  
**BANCOLOMBIA**  
**SOCIEDAD PROMOTORA AIKI**  
**ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN**  
**ACCION FIDUCIARIA**

por la vulneración mis derechos fundamentales al debido proceso, y los derechos que ese honorable despacho considere conculcados teniendo en consideración los

### **HECHOS Y ARGUMENTOS DE DERECHO:**

**PRIMERO:** Honorable Señor Juez, adquirí el apartamento **502 B – TORRE B** en calidad de compra, tal como se acredita en el Contrato Fiduciario, cuyo constructor ejecutante es la **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI**, **NO** tenemos ninguna otra opción de vivienda, y presento como pruebas el Contrato de Promesa de Compraventa:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 1

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 1

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos: **ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN**, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.688.809 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S.** (antes AIKI LTDA.) sociedad con domicilio en Cali, constituida por Escritura Pública No. 4644 del 31 de agosto de 2007, Notaria Segunda de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de octubre de 2007, bajo el número 10849 del Libro IX, reformada mediante Acta No. 06 del 9 de febrero de 2012 de la Junta de Socios, debidamente inscrita; Matrícula Mercantil No. 724000-16, NIT: 900178588-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, Sociedad que realizará la construcción, promoción, gerencia y venta del proyecto inmobiliario en su calidad de **PROMOTOR DEL PROYECTO** y que para todos los efectos legales originados en este contrato se denominarán **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y .....

Nombre(s)	Identificación
ESTHER TORRES	C.C.41.551.045

ciudadano(a-s) colombiano(a-s), mayor(es) de edad, vecino(a-s) de Cali, quien(es) para todos los efectos legales originados en este contrato se denominará (n) **EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES)** hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se registrará por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR promete y se obliga a transferir a título de venta real y material a **EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES)** y ésta(a-os) a adquirirlo(s) a igual título, por escritura pública, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): .....

APARTAMENTO	PARQUEADERO
502B	72

Que hacen parte del PROYECTO ubicado en el sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2 A-30, que hace parte integral del macro proyecto bulevar de las flores – Jamundí. El "Proyecto" que se desarrolla en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1: Con un área de 3.136,04 M2,

obliga a salir al saneamiento de los inmuebles objeto de la compra y EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) **SEXTA: ESCRITURACIÓN** EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa e hipoteca el día **JUEVES 24 DE AGOSTO DE 2017 a las 4:00 PM PARAGRAFO PRIMERO**. Se entiende que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para la firma de la escritura de compraventa, especialmente los siguientes:.....

- 1) Deben haber cancelado la totalidad de lo comprometido como cuota inicial en el numeral 3.1 de la Cláusula Tercera de este contrato antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, así como lo relacionado con obligaciones con acabados adicionales contratados por EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).....
- 2) El valor del crédito hipotecario comprometido en la forma de pago debe estar aprobado con la vigencia suficiente para cubrir el proceso de escrituración y desembolso, y debe constar por escrito, así como el paz y salvo o autorización de escrituración que expide la Entidad Crediticia.

Pagos realizados a Acción Fiduciaria:





**FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

**REPORTE DE ESTADO DE CUENTA**

**Proyecto:** FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES **Inmueble:** 5028 / APARTAMENTO

**Nombre:** ESTHER TORRES **Valor Inmueble:** \$93.900.000,00

**Identificación:** 41551045 **Valor Cuota Inicial:** \$28.170.000,00

**Encargo:** 001100014243

**PLAN DE PAGOS**

Nro. Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	27/11/2015	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	24/12/2015	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
3	CUOTA INICIAL	24/01/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
4	CUOTA INICIAL	24/02/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
5	CUOTA INICIAL	24/03/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
6	CUOTA INICIAL	24/04/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
7	CUOTA INICIAL	24/05/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
8	CUOTA INICIAL	24/06/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
9	CUOTA INICIAL	24/07/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
10	CUOTA INICIAL	24/08/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
11	CUOTA INICIAL	24/09/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
12	CUOTA INICIAL	24/10/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
13	CUOTA INICIAL	24/11/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
14	CUOTA INICIAL	24/12/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
15	CUOTA INICIAL	24/01/2017	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
16	CUOTA INICIAL	24/02/2017	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
17	CUOTA INICIAL	24/03/2017	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
18	CUOTA INICIAL	24/04/2017	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
19	CUOTA INICIAL	24/05/2017	\$8.170.000,00	\$73.900.000,00
<b>TOTAL COMPROMISO</b>			<b>\$28.170.000,00</b>	<b>\$93.900.000,00</b>

**DETALLE DE APORTES**

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
24/11/2015	01/02/2016	\$1.000.000,00	MANUAL - ADM.
28/12/2015	01/02/2016	\$1.000.000,00	MANUAL - ADM.
21/01/2016	01/02/2016	\$1.000.000,00	MANUAL - ADM.
23/02/2016	23/02/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
18/03/2016	18/03/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
19/04/2016	19/04/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
23/05/2016	23/05/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
22/06/2016	22/06/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
25/07/2016	25/07/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
25/08/2016	25/08/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
30/09/2016	30/09/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
27/10/2016	27/10/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/11/2016	29/11/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
27/12/2016	27/12/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
20/01/2017	20/01/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
20/02/2017	20/02/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
02/03/2017	02/03/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
03/04/2017	03/04/2017	\$4.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
21/04/2017	21/04/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
15/05/2017	15/05/2017	\$2.100.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
30/05/2017	30/05/2017	\$1.070.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/06/2017	01/06/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION

FIDUCIA INMOBILIARIA - Página 5 de 8

**FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

Fecha Consignación	Fecha	Valor	Observación
--------------------	-------	-------	-------------

	Aplicación	Consignado	
25/04/2018	25/04/2018	\$30.730.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
25/04/2018	25/04/2018	\$35.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
	<b>TOTAL</b>	<b>\$65.730.000,00</b>	
	<b>CONSIGNACION</b>		

## ACTA DE ENTREGA



## ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega de **Apartamento 502 torre B, Parqueadero No 72, MIRADOR DE FARALLONES**, ubicado en la carrera 21 F # 2 A -30 en el municipio de Jamundí.

En el municipio de Jamundí, a los treinta (30) días del mes de enero del año 2.022, ante la suscrita **ZULLY PEÑA**, en representación de PROMOTORA AIKI SAS, se presentó la Sra. **ESTHER TORRES**, en su calidad de compradora de los inmuebles determinados en el encabezamiento de esta Acta, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo de los mencionados inmuebles.

Hacen constar el comprador que recibe y acepta el estado actual en que se encuentra el inmueble mencionado del **MIRADOR DE FARALLONES**, conociendo, entendiendo y aceptando que la empresa PROMOTORA AIKI SAS, por su situación económica actual se encuentra adelantando un proceso de reorganización (Ley 1116 del 2006 o de reorganización Empresarial), por lo cual el comprador acepta a partir de la fecha hacerse cargo de los gastos de su inmueble como son cuota de administración, servicios públicos, impuestos, mantenimiento, reparaciones, acabados y demás costos del mismo. Declarando de esta manera el cumplimiento de las condiciones de esta negociación.

Declaran haber recibido las llaves correspondientes que figuran en el respectivo inventario, el cual fue debidamente firmado por los compradores en señal de aceptación. Este inventario se considera incorporado a esta Acta y hace parte integral de la misma.

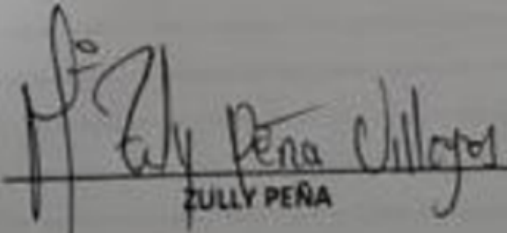
Para constancia se firma en Cali, a los treinta (30) días del mes de enero del año dos mil veinte y dos (2.022).

### PARTE COMPRADORA

Nombre:

C.C.:

Teléfono:

  
 ZULLY PEÑA

**SEGUNDO:** Que de acuerdo con el contenido de la cláusula PRIMERA del Contrato de Compraventa la FIDUCIARIA Y LA Sociedad Promotora AIKI S.A.S prometió y se obligó a transferir a título de venta real y material el apartamento 502 B Torre B y su respectivo Parqueadero 72, que hacen parte del Proyecto ubicado en el Sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2A-30, que hace parte integral del macroproyecto Bulevar de las flores – Jamundí, el cual se desarrolló en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1.

La cláusula segunda del Contrato de Compraventa, identifica el **AREA, LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES**, y los linderos específicos que hacen parte de la información que considero debo darle a conocer su señoría:

Se trata de EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES 1 Y 2 se construye sobre un lote de terreno de 5.323.53 m2, el cual hace parte de un lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-902548.

La compra que realizó corresponde al Apartamento 502 Torre B y su respectivo parqueadero, se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndole las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que puedo probar a través de los siguientes documentos:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 502 B
2. Pagos realizados.
3. Prorrogas de Escrituración

**TERCERO:** He tenido conocimiento de la llegada de un documento del Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali, Auto 1134 del 9 de diciembre de 2022, mediante el que se incluye en un trámite de embargo y secuestro mi vivienda **Apartamento 502 B, Torre B y parqueadero 72**, ubicados en el **Conjunto Residencial Mirador de Farallones**, dentro de una demanda promovida por Bancolombia, en contra de la Sociedad Promotora AIKI y Otros.

**CUARTO:** Mi vivienda se encuentra localizada en la Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones Etapa 1 – **Apartamento 502 B Torre B** Etapa I subetapa I, identificada con la Matrícula inmobiliaria No. 370-987610, y parqueadero, por lo que de manera respetuosa me pronuncio frente al que se me ha informado teniendo en consideración que soy la **UNICA Y EXCLUSIVA** propietaria de la vivienda, además de que **NO TENGO OBLIGACIONES FINANCIERAS NI DE OTRO TIPO CON LOS DEMANDADOS, Y MUCHO MENOS OBLIGACIONES CON BANCOLOMBIA.**

**QUINTO:** Que de acuerdo con el contenido de la cláusula PRIMERA del Contrato de Compraventa la **Sociedad Promotora AIKI S.A.S prometió y se obligó a transferir a título de venta real y material el El apartamento 502 B Torre B. Parqueadero 72** que hacen parte del Proyecto ubicado en el Sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2A-30, que hace parte integral del macroproyecto Bulevar de las flores – Jamundí, el cual se desarrolló en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1.

La cláusula segunda del Contrato de Compraventa, identifica el **AREA, LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES**, y los linderos específicos que hacen parte de la información que considero debo darle a conocer su señoría:

Se trata del EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES 1 Y 2 se construye sobre un lote de terreno de 5.323.53 m2, el cual hace parte de un lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-902548.

La compra que realizó corresponde al Apartamento 502 B, Parqueadero 72, se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndole las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que puedo probar a través de los siguientes documentos:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 502 B
2. Pagos realizados a la Fiduciaria
3. Comunicaciones Promotora AIKI prorrogando la Escrituración

La Sociedad Promotora AIKI, de manera reiterada me envió prorrogas de Escrituración:



Santiago de Cali, 07 de Febrero de 2018

Señor(a)(es)

**ESTHER TORRES**

Cra. 126 No.5-264 casa E3 B/ Pance

Ciudad

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 502 B - Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, damos a conocer que por motivos de retraso en la obra de nuestro proyecto en mención se prorroga la firma de escritura pública para el día **martes 29 de mayo de 2018 a las 10:30am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali, este comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Diana Marcela Parra".

**DIANA MARCELA PARRA**

Directora Comercial

Promotora AIKI SAS



Santiago de Cali, 26 de Abril de 2018

Señor(a)(es)  
**ESTHER TORRES**  
 Cra. 126 No.5-264 casa E3 B/ Pance  
 Ciudad

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 502 B - Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, damos a conocer que por motivos de cronograma de obra en nuestro proyecto, se prorroga la firma de escritura pública para el día **28 de septiembre de 2018 a las 10:00 am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali, (cabe anotar que si se cumple con el nuevo cronograma antes de lo previsto, esta fecha podrá ser adelantada y se dará a conocer mediante un anuncio igual a este).

El presente comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, párrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Diana Marcela Parra".

**DIANA MARCELA PARRA**  
 Directora Comercial  
 Promotora AIKI SAS

*Ya se registró en la nota B*  
*prorroga*  
*31 de Oct / 2018*  
*10 am*  
*Diana Marcela P.*



Santiago de Cali, 25 de Agosto de 2018

Señor(a)(es)

**ESTHER TORRES**

Cra. 171A # 54 C 09 b/villa del prado  
Bogotá

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 502 B - Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Queremos por este medio comunicarles que por motivos de trámite en la expedición del reglamento de propiedad horizontal de nuestro proyecto en mención, se prorroga la firma de escritura pública para el día **31 de octubre de 2018 a las 10:00 am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali.

El presente comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, párrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

**DIANA MARCELA PARRA**

Directora Comercial  
Promotora AIKI SAS



Santiago de Cali, 11 de octubre de 2018

Señor(a)(es)  
**ESTHER TORRES**  
CALLE 171 A # 54 C 09 B/VILLA DEL PRADO  
BOGOTÁ D.C.



**Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 502 B- Proyecto Mirador de Farallones Etapa I**

Cordial saludo,

Por medio de la presente, queremos ponerle al tanto de los procesos actuales para la escrituración de su inmueble. Dichos procesos inician con el Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual tuvo devoluciones en la oficina de Registro retrasando el transcurso normal del documento, el cual es necesario para iniciar la ejecución de los trámites de escrituración. A la fecha, ya se encuentra registrado y debidamente legalizado.

Adicionalmente y de acuerdo al cronograma de obra consideramos que la fecha para la firma de la Escritura Pública, se **realizará el día 28 de diciembre de 2018 a las 8:00 AM, dicha firma se registrará en la NOTARIA 18 de Cali ubicada en la calle. 9 #65-42.**

Agradecemos la confianza que ha tenido en el proyecto y la disposición para este esfuerzo final.

*El presente comunicado se emite teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesto en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.*

Atentamente

**DIANA MARCELA PARRA**  
Directora Comercial  
Promotora AIKI SAS

Santiago de Cali, 27 de Noviembre de 2018



Señor(a)(es)

**ESTHER TORRES**

Cra. 171A # 54 C 09 b/villa del prado  
Bogota D.C

**Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública apartamento No. 502 B- Proyecto Mirador de Farallones Etapa I**

Cordial saludo,

Por medio de la presente, queremos ponerle al tanto de los procesos actuales para la escrituración de su inmueble. Dichos procesos inician con el Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual tuvo devoluciones en la oficina de Registro retrasando el transcurso normal del documento, el cual es necesario para iniciar la ejecución de los trámites de escrituración. A la fecha, ya se encuentra registrado y debidamente legalizado.

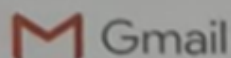
Adicionalmente y de acuerdo al cronograma de obra consideramos que la fecha para la firma de la Escritura Pública, se realizará el día 21 de Marzo de 2019 a las 4:00 pm, dicha firma se registrará en la NOTARIA 18 de Cali ubicada en la calle. 9 #65-42.

Agradecemos la confianza que ha tenido en el proyecto y la disposición para este esfuerzo final.

Atentamente

**DIANA MARCELA PARRA**

Directora Comercial  
Promotora AIKI SAS



INSTITUTO DE PEDAGOGIA AUTOACTIVA DE GRUPOS IPAG . &lt;colegioipag@gmail.com&gt;

**Fwd: Prorroga escrituración**

1 mensaje

**esther torres** <esthertorres061@gmail.com>  
Para: colegioipag@gmail.com

19 de marzo de 2019, 12:05

----- Forwarded message -----

**From:** esther torres <esthertorres061@gmail.com>  
**Date:** jue., 14 mar. 2019 11:38 p. m.  
**Subject:** Re: Prorroga escrituración  
**To:** Diana Parra <direccioncomercial@aiki.co>

¿Qué hacemos?

El jue., 14 mar. 2019 9:28 p. m., Direccion Comercial <direccioncomercial@aiki.co> escribió:  
Cali, 15 marzo de 2019Señor(es)  
ESTHER TORRES  
CARRERA 126 No. 5-264 CASA E 3  
CALI**Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 502 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I**

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 3 de octubre de 2019 a las 9:00 a.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

**HECHO DE UN TERCERO:** contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()",* Causal sustentada en lo siguiente:

De acuerdo al cronograma de obra nos vemos en la necesidad de asignar esta fecha.

Agradecemos su comprensión y estamos haciendo nuestro máximo esfuerzo para cumplir con estas fechas. Igualmente, les manifestamos que para la fecha de escrituración se debe cumplir con los requisitos estipulados en la promesa de compraventa suscritos y tener vigente el crédito hipotecario cuando sea el caso.

Santiago de Cali, 03 de septiembre de 2019



Señor(es)  
ESTHER TORRES /ROSALBA TORRES DE ROJAS  
CALLE 171 A No. 54C 09 VILLA DEL PRADO  
311 4708797  
BOGOTA

**Referencia:** Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 502 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 15 de abril de 2020 a las 04:00 p.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

**HECHO DE UN TERCERO:** contenida en el texto del párrafo séptimo, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... (I)",* Causal sustentada en lo siguiente:

*"Demora en instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica..."*, Se encuentra en trámite la instalación de servicios públicos definitivos con las empresas prestadoras del servicio (EPSA y Acuavalle)

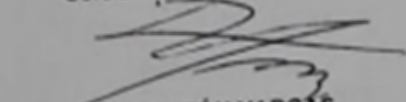
Entre los meses de enero y febrero de cada año el departamento de tesorería municipal liquida el impuesto predial correspondiente al año gravable, posteriormente la promotora procede al pago de las expensas necesarias para solicitar paz y salvo de impuestos, documento que es requerido por la Notaria para realizar la escrituración del inmueble, se calcula obtener dicho documento entre los meses de marzo y abril.

Lo invitamos muy cordialmente a visitar la sala de ventas del proyecto para observar los avances del mismo y aclarar cualquier duda o inquietud al respecto, en el horario de lunes a domingo de 10:00 AM a 6:00 Pm jornada continua o al número celular 316 3943795

Agradecemos su comprensión y estamos haciendo nuestro máximo esfuerzo para cumplir con estas fechas. Igualmente, les manifestamos que para la fecha de escrituración se debe cumplir con los requisitos estipulados en la promesa de compraventa suscritos y tener vigente el crédito hipotecario cuando sea el caso.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,



ADOLFO LEÓN VARGAS  
Representante Legal



Santiago de Cali, 03 de marzo de 2020

Señor(es)  
ESTHER TORRES /ROSALBA TORRES DE ROJAS  
CALLE 171 A No. 54C 09 VILLA DEL PRADO  
311 4708797  
BOGOTA

**Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 502 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I**

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarle que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 23 de septiembre de 2020 a las 04:00 p.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

**HECHO DE UN TERCERO:** contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *“La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... 0”*, Causal sustentada en lo siguiente:

*“(...) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor. (...)”*

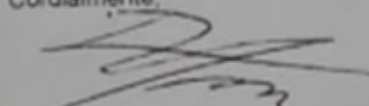
Debido a los avances lentos en la obra, el tema de Desembolsos del Banco financiador del proyecto, se ve afectado puesto que nos retiene los desembolsos y nos perjudica el avance del proyecto, cabe recordar que la construcción se ejecuta con los recursos depositados por los compradores como aporte de cuota inicial y los desembolsos del banco financiador.

Cualquier duda o inquietud al respecto, comunicarse con el área comercial al número celular 316 3943795 para brindarle una mayor información.

Nuestro compromiso desde el inicio de la obra ha sido cumplir con la entrega del proyecto, las circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito han retrasado el cronograma de obra y posterior entrega de los inmuebles prometidos en venta.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,

  
**ADOLFO LEÓN VARGAS**  
Representante Legal





**SEXTO:** Honorable señor Juez, los documentos que adjunto, no solo me permiten demostrarle la negociación que hice para la adquisición de mi vivienda, acredito el pago realizado, además de probar que no se trata de la expectativa de un derecho sino del Derecho Adquirido, y que no tengo porque seguir siendo víctima de los abusos de los demandados de la Sociedad

Promotora Aiki, ni de Acción Fiduciaria y mucho menos las obligaciones adquiridas por el Señor Adolfo León Vargas Guzmán y sus socios o allegados.

### PRUEBAS:

Al honorable señor Juez le ruego tener como pruebas los documentos que adjunto:

- Contrato de Compraventa
- Pagos realizados a ACCION FIDUCIARIA
- Prórrogas de escrituración
- Auto que decreta embargo de nuestro inmueble

### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

#### Constitución Política de Colombia:

**Artículo 29: Derecho Fundamental al Debido Proceso**, no tengo conocimiento del proceso adelantado en mi contra, y estoy conociendo de un proceso en contra de un tercero con el que embargan y secuestran mi vivienda, con un Auto que no sabemos de donde llegó, y en un Proceso adelantado por **BANCOLOMBIA** en contra del **LA SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN, ACCION FIDUCIARIA Y OTROS**, personas con las que reitero no tengo compromisos financieros pendientes y que di cumplimiento a la Promesa de Compraventa para la adquisición de mi vivienda, como tampoco tengo compromisos financieros con **BANCOLOMBIA**.

Por su parte, el artículo 1233 del código citado, establece que los bienes fideicomitidos “(...) **forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo**”. En este sentido, al celebrarse el contrato de fiducia mercantil, la propiedad de los bienes objeto del contrato debe ser transferida a la fiduciaria, **quien constituye con ellos un patrimonio autónomo independiente del suyo propio y del patrimonio del fideicomitente**, el cual es administrado por la fiduciaria y se destina exclusivamente al cumplimiento de la finalidad señalada por el constituyente.

En concordancia con lo anterior, los artículos 1227 y 1238 del Código de Comercio disponen, en su orden, que **“Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida”**.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia seguía aplicando **la regla de la inembargabilidad de los bienes en fiducia civil**, en el sentido de determinar que lo que buscaba el legislador con el Numeral 8º del Artículo 1677 del Código Civil, era “(...) *evitar que se confundan en el patrimonio del fiduciario los bienes que el fiduciante le confió.*”, protegiendo las expectativas legítimas del fideicomisario

La Corte Constitucional recordó que el contenido mínimo del derecho fundamental a la vivienda digna comprende la posibilidad real de gozar de un espacio material delimitado y exclusivo, en el cual la persona y su familia puedan habitar y realizar sus proyectos de vida, en condiciones que les permitan desarrollarse como individuos dignos.

En este sentido, **la tutela del derecho fundamental a la vivienda digna procede de manera directa, sin necesidad de apelar a la conexidad**, indicó el alto tribunal.

### El derecho a la vivienda digna

3. El artículo 51 de la Constitución indica que “[t]odos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho”. El derecho a la vivienda también se encuentra consagrado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales[29], el cual reconoce en su artículo 11 el derecho de “(...) toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...)”. (negrilla no original)

4. En la jurisprudencia constitucional la protección de este derecho ha pasado por dos etapas. En un primer momento el derecho a la vivienda se amparó a través del criterio de conexidad[30]. Luego, a partir de 2011, la Corte Constitucional lo reconoció como **derecho fundamental autónomo**. En la sentencia T-163 de 2013, reiterada en la T-547 de 2019, expuso:

*“En resumen, (i) en un principio el derecho a la vivienda digna no era considerado fundamental por su contenido principalmente prestacional, (ii) para adquirir el rango de fundamental, debía estar en conexidad con un derecho fundamental, como por ejemplo la vida o el mínimo vital y, (iii) en la actualidad, esta Corte ha afirmado que el derecho a la vivienda digna es un **derecho fundamental autónomo**, y lo determinante es su traducción en un derecho subjetivo y su relación directa con la dignidad humana” [31].* (negrilla no original)

Las razones que inspiraron este cambio fueron las siguientes: i) el derecho a la vivienda está estrechamente relacionado con el mínimo vital; ii) en los casos de personas en situación de debilidad manifiesta el desconocimiento de la vivienda los puede afectar particularmente y; iii) *“el carácter principalmente programático de dichos derechos y su dependencia en muchos casos de una erogación presupuestaria, no es suficiente para sustraerles su carácter fundamental”*.

5. Ahora bien, el carácter de fundamental de este derecho se presenta en casos particulares. La Corte lo ha protegido frente a la población desplazada[32], ante los proyectos de reubicación de familias en sectores vulnerables[33] o en casos de desalojo, frente a los cuales deben respetarse otras garantías como el debido proceso o la confianza legítima[34]. Sin embargo, no se ha desconocido su carácter prestacional y que se trata de un derecho económico, social o cultural que tiene un fuerte componente programático.

6. Ahora bien, las facetas que componen el derecho son las señaladas en la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, la cual ha sido usada reiteradamente por esta Corporación para su comprensión y delimitación[35]. En ella se establecen siete elementos que deben ser tenidos en cuenta en cualquier contexto para garantizar el derecho a una *“vivienda apropiada”*, a saber:

*“a) **Seguridad jurídica de la tenencia**. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, **todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una***



**protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.** Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.

**ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES**-Eventos generales de procedencia/**ACCION DE TUTELA CONTRA ACCIONES U OMISIONES DE LOS PARTICULARES**-Eventos en condiciones de subordinación e indefensión

*El quinto inciso del artículo 86 de la Constitución Política define los eventos generales en que la acción de tutela procede contra particulares. Al respecto la Carta prescribe lo siguiente: “La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”. Conforme a tal mandato, y en atención a los conceptos de subordinación e indefensión previstos en la norma, el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991 desarrolló algunas condiciones y eventos para que proceda el amparo contra las acciones u omisiones de los particulares. “4. Cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada, contra quien la controle efectivamente o fuere el beneficiario real de la situación que motivó la acción, siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización”; “9. Cuando la solicitud sea para tutelar (la vida o la integridad de) quien se encuentre en situación de subordinación o indefensión respecto del particular contra el cual se interpuso la acción. Se presume la indefensión del menor que solicite la tutela*

**PRUEBAS:**

Honorable señor Juez, de manera comedida solicito tener como pruebas las que relaciono:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 502 B
2. Pagos realizados a ACCION FIDUCIARIA
3. Prórrogas de Escrituración

Teniendo en consideración lo anteriormente descrito realizo la siguiente:

**PETICION:**

**PRIMERO: SUPlico CONCEDER LA MEDIDA PROVISIONAL INVOCADA QUE PROTEJA MI DERECHO ADQUIRIDO SOBRE LA PROPIEDAD ANTES DE QUE SE ME REALICE UN PERJUICIO IRREMEDIABLE Y ME DEJEN SIN MI VIVIENDA POR LAS OBLIGACIONES DE UN TERCERO.**

**PRIMERO: SUPlico ORDENAR** el desglose mi vivienda que se encuentra localizada en la Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones Etapa 1 – Apartamento 502 B Torre B Etapa I subetapa I, identificada con la Matrícula inmobiliaria No. 370-987610, y parqueadero 72 del proceso en que ha sido incluida, según la medida cautelar ordenada en contra **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, DE ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN E ISABEL CRISTINA PARDO CHAVARRO y ACCION FIDUCIARIA**, teniendo en consideración que he probado el derecho a la propiedad Y que no se trata de una expectativa del derecho, sino un derecho adquirido.

**SEGUNDO: SUPlico ORDENAR** el levantamiento de toda **MEDIDA CAUTELAR SOBRE MI VIVIENDA**, por **NO SER PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS**, y que, pese a la falta de escrituración, he acreditado el derecho adquirido.

**TERCERO: SUPlico ORDENAR** la entrega del Oficio que levante las medidas cautelares que pesan sobre mi vivienda y me permita el trámite de escrituración para que de esta manera no vuelva a ser vinculada a proceso jurídico alguno en contra de los demandados **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, ACCION FIDUCIARIA, ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN Y OTROS.**

#### **JURAMENTO:**

Bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la presentación de la presente Acción Constitucional, manifiesto, que no hemos interpuesto acción de tutela ante otra autoridad por los hechos enunciados en acápite anterior.

#### **NOTIFICACIONES:**

Las recibiré al Correo Electrónico:  
conjuntoresidencialmiradorfarallones@outlook.es

En mi vivienda localizada en Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones  
Etapa 1 – Apartamento 502 B TORRE B  
Al Celular: 3103882287

Bancolombia: **notificacionesjudiciales@bancolombia.com.co**  
**notijudicial@accion.com.co**  
**Sociedad Promotora Aiki y Adolfo León Vargas Guzmán: gerencia@aiki.co**

Del señor Juez, Atentamente,

**ESTHER TORRES**



**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**

**[j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

Santiago de Cali, nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2.022)

Auto No. 1134

Como quiera que la parte actora aportó los certificados de tradición donde consta la inscripción de la medida cautelar decretada mediante Auto No. 320 del 19 de abril de 2022, excepto los inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria 370-987695, 370-987559 y 370-987620 los cuales manifiesta no son propiedad del demandado y los identificados con matrícula inmobiliaria No. 370-987694, 370-987741, 370-987752, 370-987795 de los cuales no se aportó constancia de la inscripción de la medida cautelar, el Juzgado de conformidad con el Artículo 595 del Código General del Proceso, decretará el secuestro.

Así las cosas, el Juzgado

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECRETAR EL SECUESTRO** de los bienes inmuebles objeto de la hipoteca, ejecutada en este proceso y que hacen parte del **PROYECTO URBANISTICO MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 1M** que fue sometido a reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 1160 del 21 de abril de 2018 otorgada en la Notaría Dieciocho de Cali, los cuales se identifican con el número de matrículas inmobiliarias que a continuación se describen, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca y de los que consta inscripción de la medida cautelar previamente decretada:

TIPO DE INMUEBLE	UNIDAD	<u>MATRICULA</u>
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	13	370-987634
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	14	370-987635
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	15	370-987636
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	16	370-987637
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	17	370-987638
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	18	370-987639
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	20	370-987640
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	21	370-987641
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	22	370-987642
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	23	370-987643
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	24	370-987644
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	25	370-987645

PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	26	370-987646
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	27	370-987647
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	28	370-987648
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	29	370-987649
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	30	370-987650
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	31	370-987651
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	32	370-987652
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	33	370-987653
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	52	370-987654
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	53	370-987655
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	54	370-987656
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	55	370-987657
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	56	370-987658
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	57	370-987659
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	58	370-987660
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	59	370-987661
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	60	370-987662
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	61	370-987663
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	62	370-987664
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	63	370-987665
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	64	370-987666
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	65	370-987667
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	66	370-987668
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	67	370-987669
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	68	370-987670
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	69	370-987671
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	70	370-987672
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	71	370-987673
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	72	370-987674
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	95	370-987676
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	96	370-987677
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	97	370-987678
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	98	370-987679
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	99	370-987680
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	100	370-987681
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	101	370-987682
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	102	370-987683
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	103	370-987684
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	104	370-987685
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	105	370-987686
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	106	370-987687
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	107	370-987688
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	108	370-987689

PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	109	370-987690
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	110	370-987691
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	111	370-987692
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	112	370-987693
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	133	370-987696
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	134	370-987697
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	135	370-987698
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	136	370-987699
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	137	370-987700
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	138	370-987701
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	139	370-987702
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	140	370-987703
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	141	370-987704
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	142	370-987705
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	143	370-987706
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	144	370-987707
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	145	370-987708
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	146	370-987709
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	147	370-987710
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	148	370-987711
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	149	370-987712
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	150	370-987713
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	151	370-987714
PARQUEADERO PRIMER PISO, SUB ETAPA 2, ETAPA I	152	370-987715
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	101	370-987716
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	102	370-987717
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	102	370-987718
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	104	370-987719
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	104	370-987720
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	201	370-987721
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	203	370-987722
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	204	370-987723
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	301	370-987724
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	302	370-987725
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	303	370-987726
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	304	370-987727
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	401	370-987728
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	402	370-987729
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	403	370-987730
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	404	370-987731
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	501	370-987732
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	502	370-987733
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	503	370-987734

APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	504	370-987735
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	601	370-987736
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	602	370-987737
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	603	370-987738
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	604	370-987739
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	701	370-987740
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	703	370-987742
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	704	370-987743
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	801	370-987744
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	802	370-987745
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	803	370-987746
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	804	370-987747
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	901	370-987748
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	902	370-987749
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	903	370-987750
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	904	370-987751
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	1002	370-987753
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	1003	370-987754
APARTAMENTO TORRE C SUB ETAPA 2 ETAPA I	1004	370-987755
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	101	370-987756
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	102	370-987757
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	103	370-987758
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	104	370-987759
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	201	370-987760
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	202	370-987761
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	203	370-987762
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	204	370-987763
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	301	370-987764
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	302	370-987765
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	303	370-987766
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	304	370-987767
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	401	370-987768
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	402	370-987769
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	403	370-987770
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	404	370-987771
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	501	370-987772
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	502	370-987773
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	503	370-987774
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	504	370-987775
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	601	370-987776
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	602	370-987777
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	603	370-987778
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	604	370-987779

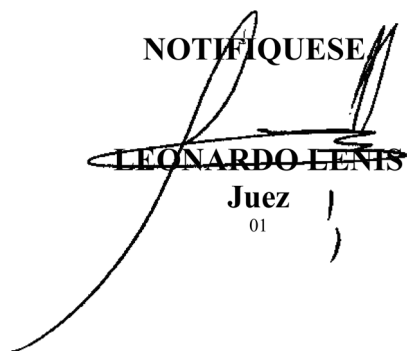
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	701	370-987780
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	702	370-987781
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	703	370-987782
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	704	370-987783
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	801	370-987784
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	802	370-987785
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	803	370-987786
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	804	370-987787
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	901	370-987788
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	902	370-987789
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	903	370-987790
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	904	370-987791
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	1001	370-987792
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	1002	370-987793
APARTAMENTO TORRE D SUB ETAPA 2 ETAPA I	1003	370-987794
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	102	370-987554
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	103	370-987555
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	202	370-987558
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	302	370-987562
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	402	370-987566
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	403	370-987567
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	502	370-987570
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	601	370-987573
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	602	370-987574
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	603	370-987575
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	701	370-987577
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	703	370-987579
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	704	370-987580
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	801	370-987581
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	804	370-987584
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	901	370-987585
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	904	370-987588
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	1002	370-987590
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	1003	370-987591
APARTAMENTO TORRE A SUB ETAPA 2 ETAPA I	1004	370-987592
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	102	370-987594
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	103	370-987595
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	201	370-987597
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	202	370-987598
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	302	370-987602
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	303	370-987603
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	402	370-987606
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	502	370-987610

APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	601	370-987613
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	603	370-987615
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	604	370-987616
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	701	370-987617
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	901	370-987625
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	904	370-987628
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	1001	370-987629
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	1003	370-987631
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA I	1004	370-987632

**SEGUNDO: PARA LA DILIGENCIA DE SECUESTRO** se dará aplicación al **ACUERDO No. PCSJA20-11650** del 28 de octubre de 2020 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura “*Por medio del cual se crean unos cargos con carácter permanente en tribunales y juzgados a nivel nacional*”, en su ARTÍCULO 26 cuando ordenó “*Creación de juzgados civiles municipales. Crear, a partir del 3 de noviembre de 2020, los siguientes juzgados civiles municipales: 1.... 2. Dos (2) juzgados civiles municipales en Cali, distrito judicial del mismo nombre, cada uno conformado por juez y secretario.... PARÁGRAFO: Los juzgados civiles municipales creados en el presente artículo en las ciudades de Cali y Medellín tendrán el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios de esas ciudades*”.

**TERCERO. COMISIONAR** a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES (REPARTO) CREADOS PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS EN CALI**; para la práctica de la anterior diligencia, a quienes se les libraré despacho comisorio con los insertos del caso, facultándolos para nombrar, posesionar o reemplazar al secuestre en caso necesario y fijarle los honorarios. Al secuestre nombrado, se le prevendrá sobre sus funciones, conforme lo ordena el Artículo 52 del Código General del Proceso, en concordancia con el Código Civil.

**CUARTO: IGUALMENTE**, se les faculta para subcomisionar a la entidad disponible o asignada, y así poder llevar a cabo la misión encomendada.

NOTIFIQUESE  
  
~~LEONARDO LENIS~~  
Juez  
01



# **PAGOS**

**C.R. MIRADOR DE  
FARALLONES  
APARTAMENTO 502B**



DAVIVIENDA

CHEQUE DE GERENCIA

Cheque No. 28671-1  
OCHOSEISEETEUNO

51

00157

Chequera 950061198046

Año Mes Día

2 0 1 8 | 0 4 | 2 3

\$30,730,000.00

Páguese a: FONDO ABIERTO ACCION \*\*\*\*\*

La suma de: Treinta Millones Setecientos Treinta Mil pesos con 0/100 M/CTE\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
Pesos M/L

28671-1  
2018/03/23

PAGO NACIONAL -  
Este cheque puede ser pagado en cualquier plaza  
PARA CLIENTES DAVIVIENDA AMERICANA  
EN LA CUENTA DEL PRIMER BENEFICIARIO

DAVIVIENDA \$30.730.000.00

⑈ 0000000511950061198046⑈ 286711

01/2018 - Pagado el impuesto de Timbre

01 02:53 170118 12225066 051955



DAVIVIENDA

Cheque No.

28671-1

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
No. CUENTA	860835057395	30,730,000.00
CODIGO USUARIO	BXK	
ELABORADO POR:	AUTORIZADO POR:	RECIBÍ CONFORME:
INDICE DERECHO		

IMPORTANTE: PARA ENTREGAR EL CHEQUE DEBE PRESENTAR LA CÉDULA O NIT. DEL BENEFICIARIO - CLIENTE -

Banco Davivienda S.A. NIT. 860.034-313-7



DAVIVIENDA

CHEQUE DE GERENCIA

Cheque No.

28670-8  
OCHOSEISIESETECERO

51

00157

Chequera 950061198046

Año Mes Día

2 0 1 8 | 0 4 | 2 3

\$35,000,000.00

Páguese a: FONDO ABIERTO ACCION \*\*\*\*\*

La suma de: Treinta y Cinco Millones de pesos con 0/100 M/CTE\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
Pesos M/L

28670-8  
2018/03/23

PAGO NACIONAL -  
Este cheque puede ser pagado en cualquier plaza  
PARA CLIENTES DAVIVIENDA AMERICANA  
EN LA CUENTA DEL PRIMER BENEFICIARIO

DAVIVIENDA \$35.000.000.00

⑈ 0000000511950061198046⑈ 286708

01/2018 - Pagado el impuesto de Timbre

01 02:53 170118 12225066 051955



DAVIVIENDA

Cheque No.

28670-8

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
No. CUENTA	006100697397	35,000,000.00
CODIGO USUARIO	BXK	
ELABORADO POR:	AUTORIZADO POR:	RECIBÍ CONFORME:
INDICE DERECHO		



Bienvenido ESTHER TORRES  
Su último ingreso fue el 23 de abril de 2015 a las 10:41 a. m.

Pagos de Terceros

Mis Pagos

Mis Productos

Cambiar contraseña

▶ **Preventas**

Número de encargo	Etapa	Producto	Opciones
001100014243	1	FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES	<a href="#">Ir a Pagar</a>

▶ **Negocios de Inversión**

Número de encargo	Fondo	Producto	Opciones
No se encontraron Productos de Preventas e Inversión			

▶ **Facturas y Comisiones**

Número de factura	Concepto	Fecha	Valor Saldo	Opciones
No se encontraron Facturas ni comisiones				

Fondo abierto accion 1.  
Banco Occidente.  
Nit 800.193.848-8.

# **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**C.R. MIRADOR DE  
FARALLONES  
APARTAMENTO 502B**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE  
FARALLONES ETAPA 1**

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos: **ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN**, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.688.809 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S.** (antes AIKI LTDA.), sociedad con domicilio en Cali, constituida por Escritura Pública No. 4644 del 31 de agosto de 2007, Notaria Segunda de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de octubre de 2007, bajo el número 10849 del Libro IX, reformada mediante Acta No. 06 del 9 de febrero de 2012 de la Junta de Socios, debidamente inscrita; Matricula Mercantil No. 724000-16, NIT: 900178588-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, Sociedad que realizará la construcción, promoción, gerencia y venta del proyecto inmobiliario en su calidad de **PROMOTOR DEL PROYECTO** y que para todos los efectos legales originados en este contrato se denominarán **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y .....

Nombre(s)	Identificación
ESTHER TORRES	C.C.41.551.045

ciudadano(a-s) colombiano(a-s), mayor(es) de edad, vecino(a-s) de Cali, quien(es) para todos los efectos legales originados en este contrato se denominará (n) **EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES)** hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se registrará por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR promete y se obliga a transferir a título de venta real y material a **EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES)** y ésta(a-os) a adquirirlo(s) a igual título, por escritura pública, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): .....

APARTAMENTO	PARQUEADERO
502B	72

Que hacen parte del PROYECTO ubicado en el sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2 A-30, que hace parte integral del macro proyecto bulevar de las flores - Jamundí. El "Proyecto" que se desarrolla en un lote de terreno de **LOTE MIRADOR 1**: Con un área de 3.136,04 M2,



alinderado así: NORTE: Del punto P10 al P6 en línea recta de 31,06 metros, del P6 al P5 en línea recta de 4,50 metros, del P5 al P4 en línea recta de 54,71 metros, con vía interna privada. SUR: Del punto P22 al P15 en línea recta de 19,29 metros, del P15 al P16 en línea recta de 9,98 metros, del P16 al P17 en línea recta de 35,47 metros, del P17 al P26 en línea recta de 7,79 metros, del P26 al P27 en línea recta de 31,02 metros, con lote mirador 2. OCCIDENTE: Del punto P27 al P10 en línea recta de 36,64 metros, con lote portal. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-942388**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En la escritura pública de compraventa correspondiente, se incluirán el área, linderos y folio (s) de matrícula inmobiliaria del (de los) inmueble (s) objeto de esta promesa. No obstante, la compraventa se realizará como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los inmuebles objeto de este contrato y que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES, tienen la siguiente destinación: los apartamentos, a vivienda familiar; los parqueaderos, al estacionamiento de vehículos automotores livianos, acordes con las dimensiones de cada uno y los, mismos, esta destinación no podrá ser variada por EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o sus causahabientes a cualquier título. **PARÁGRAFO TERCERO :** Los bienes inmuebles objeto del presente contrato se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndoles las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se encuentra en trámite. EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acuerdan que en la escritura pública que solemnice esta compraventa se describirán los linderos definitivos que los identifican, todo conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal de EL PROYECTO. **PARÁGRAFO CUARTO :** Las partes hacen constar que las modificaciones menores que no afecten las características esenciales de los inmuebles objeto del presente contrato y que resulten exclusivamente del requerimiento de las autoridades municipales en el trámite de aprobación del reglamento de propiedad horizontal, no afectarán la validez de la presente promesa. Se entienden como características esenciales del bien prometido en venta, las siguientes: área, ubicación, localización y sistema de acceso. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A-ES) manifiesta(n) que por medio del conocimiento que ha(n) tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial y arquitectónica del apartamento "tipo" que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. **PARÁGRAFO SEXTO:** Ante la irregularidad en el suministro de elementos para el proceso constructivo, y por las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de los mismos. EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de modificarlos por otros de similar calidad y colores, con relación a los utilizados en la Sala de Ventas. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Es claro que de existir muebles y enseres dentro de la (las) unidad (des) modelo estos constituyen elementos de decoración que pertenecen a EL PROMETIENTE VENDEDOR, y no hacen parte de la presente promesa de compraventa. **PARÁGRAFO OCTAVO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, podrá efectuar cambios no esenciales en la construcción, cuando éstos sean de imperativa necesidad por aspectos técnicos o conveniencia del proyecto, produciéndose en consecuencia una

modificación en los planos del proyecto y en la obra que pueden ser de índole urbanística, arquitectónica, hidráulica, eléctrica, etc. **PARÁGRAFO NOVENO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado(s) de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes. La venta incluye el cableado y acometida telefónica. El costo de la instalación de la línea telefónica será asumido por EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES). **PARÁGRAFO DÉCIMO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del proyecto. **PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no adquiere(n) por esta venta ningún derecho de tránsito o de visita sobre los inmuebles objeto de este contrato, ni sobre los demás inmuebles propiedad de EL PROMETIENTE VENDEDOR, que se encuentren en proceso de construcción o pendientes de entrega. EL PROMETIENTE VENDEDOR por su parte podrá instalar cerramientos provisionales que serán retirados cuando terminen las obras arquitectónicas y urbanísticas del proyecto. **PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva la facultad de efectuar modificaciones a la propiedad horizontal, en la medida que el proyecto requiera replanteamientos urbanísticos, siempre y cuando no modifique el área prometida en venta. **PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por las modificaciones que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), ejecuten en el inmueble objeto de este contrato, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES). **PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO:** EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), no podrá(n) modificar la fachada de las viviendas, ni las especificaciones técnicas del apartamento, conforme a las autorizaciones expedidas por las autoridades de planeación o las competentes en materia de construcción, queda expresamente prohibida la construcción de terrazas, voladizos, etc., que sobresalgan de la línea de parámetro de la propiedad privada.\*\*\*\*\*

**SEGUNDA ÁREA LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES:** Linderos Generales: EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES 1 y 2 se construye sobre un lote de terreno de 5.323,53mts<sup>2</sup>, el cual hace parte de un lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370 -9025-48 y cuya división material consta en la escritura pública No. 2031 del 15 de Julio de 2016 de la Notaria quinta del círculo de Cali, Los linderos generales de este lote son: NORTE: Del punto P49 al P6 en línea recta de 31,06 metros, del P6 al P5 en línea recta de 4,50 metros, del P5 al P4 en línea recta de 54,71 metros, con vía interna privada. SUR: Del punto P21 al P20 en línea recta de 85,78 metros, con Manzana C. ORIENTE: Del punto P4 al P21 en línea recta de 60,62 metros, con Manzana C. OCCIDENTE: Del punto P20 al P49 en línea recta de 64,80 metros, con lote El Portal. Los linderos de la primera etapa, son: **LOTE MIRADOR 1:** Área: 3.136,04 M<sup>2</sup>. NORTE: Del punto P10 al P6 en línea recta de 31,06 metros, del P6 al P5 en línea recta de 4,50 metros, del P5 al P4 en línea recta de 54,71 metros, con vía interna privada. SUR: Del punto P22 al P15 en línea recta de 19,29 metros, del P15 al P16 en

línea recta de 9,98 metros, del P16 al P17 en línea recta de 35,47 metros, del P17 al P26 en línea recta de 7,79 metros, del P26 al P27 en línea recta de 31,02 metros, con lote mirador 2. ORIENTE: Del punto P4 al P22 en línea recta de 30,12 metros, con Manzana C. OCCIDENTE: Del punto P27 al P10 en línea recta de 36,64 metros, con lote portal. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-942388**.

**Linderos especiales:** Los bienes inmuebles objeto del presente contrato, esto es el **APARTAMENTO No. 502 TORRE B y el PARQUEADERO No. 72 ETAPA 1** se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndoles las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se encuentra en trámite. EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acuerdan que en la escritura pública que solemnice esta compraventa se describirán los linderos definitivos que los identifican, todo conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal de EL PROYECTO \*\*\*\*\*

**TERCERA. TRADICIÓN:** ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora del FIDUCOMISO FA- 3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES con NIT. 805012921-0 adquirió la propiedad del inmueble, por transferencia a título de fiducia mercantil mediante escritura pública No. 2031 del 15 de julio de 2016 de la Notaría Quinta del Circulo de Cali, registrada el 29 de agosto del mismo año.\*\*\*\*\*

**CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de los inmuebles prometidos en venta, es la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$93.900.000)** que EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará (n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR en la siguiente forma \*\*\*\*\*

Cuota	Valor	Fecha	Cuota	Valor	Fecha
Separación	\$3.000.000	27 de noviembre de 2015	10	\$1.000.000	24 de septiembre de 2016
1	\$1.000.000	24 de diciembre de 2015	11	\$1.000.000	24 de octubre de 2016
2	\$1.000.000	24 de enero de 2016	12	\$1.000.000	24 de noviembre de 2016
3	\$1.000.000	24 de febrero de 2016	13	\$1.000.000	24 de diciembre de 2016
4	\$1.000.000	24 de marzo de 2016	14	\$1.000.000	24 de enero de 2017
5	\$1.000.000	24 de abril de 2016	15	\$1.000.000	24 de febrero de 2017
6	\$1.000.000	24 de mayo de 2016	16	\$1.000.000	24 de marzo de 2017
7	\$1.000.000	24 de junio de 2016	17	\$1.000.000	24 de abril de 2017
8	\$1.000.000	24 de julio de 2016	18	\$8.170.000	24 de mayo de 2017
9	\$1.000.000	24 de agosto de 2016	****	*****	*****

a) **Recursos Propios:** La suma de **\$28.170.000** b) **Subsidio Familiar de Vivienda:** N/A  
 c) **Subsidio Mi Casa ya:** N/A d) **Crédito Hipotecario:** La suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$65.730.000)** que gestionarán y obtendrán de una entidad financiera el valor correspondiente al crédito citado en el cuadro anterior, es decir la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$65.730.000)** la cancelará EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) con el



producto de un crédito que solicitarán, gestionarán y obtendrán de una entidad financiera, préstamo que garantizarán a dicha entidad con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura de venta. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El valor de las cuotas pactadas en la forma de pago establecida en esta cláusula deberán ser canceladas por EL PROMETIENTE COMPRADOR en las fechas establecidas, enviando copia del comprobante de consignación a las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR; en caso de retraso en el pago de dichas cuotas, EL PROMETIENTE COMPRADOR deberá pagar intereses de mora a la tasa máxima legal vigente, sin que el reconocimiento de dichos intereses implique prórroga en los plazos. En caso de requerir prórroga para cancelación de las cuotas pactadas en la forma de pago, deberá solicitarlo por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR, sin que esto lo exima de pagar intereses por financiación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, cuando existiere un cambio en la forma de pago comprometida en este contrato EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se obligan a comparecer en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR en un término máximo de 3 días hábiles para firmar el otro si que modifique la promesa de compraventa. **PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento en que alguno de los pagos se realice en cheque, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), asumirá(n) los descuentos, costos y comisiones bancarias. **PARÁGRAFO CUARTO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá solicitar de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar la cancelación de saldos insolutos. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan las condiciones y requisitos exigidos por las entidades financieras para la aprobación de los créditos destinados a la compra de vivienda, y se comprometen por su propia cuenta y riesgo a presentar su solicitud de crédito ante la entidad financiera, para su estudio y aprobación. **PARÁGRAFO SEXTO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, estudio de crédito, entre otros, le(s) cobre LA ENTIDAD FINANCIERA ó EL PROMETIENTE VENDEDOR para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para EL PROMETIENTE VENDEDOR quien bien puede no hacer uso de esa facultad. **PARAGRAFO SEPTIMO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los requisitos exigidos por EL PROGRAMA MI CASA YA o el organismo correspondiente, para postulación, calificación y asignación del respectivo subsidio. Los documentos requeridos para el efecto, deberá(n) presentarlos en las Oficinas del BANCO con el cual tramitaran el crédito individual y subsidio correspondiente al pago del saldo del inmueble objeto de la presente promesa, a más tardar a los **quince (15) días** hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de firma de la presente promesa de compraventa. A partir del vencimiento de este plazo EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En este caso EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial,

puediendo hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este contrato en cláusula posterior, y prometer en venta el inmueble a terceros con plena libertad. No obstante, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura que perfeccionará este contrato, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a cancelar intereses a EL PROMETIENTE VENDEDOR a la tasa de intereses corriente certificada por la superintendencia bancaria, a partir de la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Es responsabilidad única y exclusiva de los EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), el trámite para obtener la aprobación del crédito y del subsidio. Quiere decir, que los resultados de tal gestión son en todo caso absoluta responsabilidad de EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), EL PROMETIENTE VENDEDOR o un representante suyo podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD FINANCIERA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(los) que es exclusivamente de su cargo. **PARÁGRAFO NOVENO:** Si el valor del subsidio asignado fuere menor al monto señalado, o este le(s) fuere negado o rechazado a EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) este(os) podrá(n) convenir con EL PROMETIENTE VENDEDOR, la forma en que se cubrirá el valor señalado o, en su defecto, acordar la resolución del contrato celebrado. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza por escrito a la entidad respectiva, el giro del Subsidio MI CASA YA y de sus rendimientos financieros a EL PROMETIENTE VENDEDOR, a la firma de este contrato de promesa de compraventa. **PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO:** Si el PROMETIENTE COMPRADOR, 90 días calendario anteriores a la firma de la Escritura Pública de Compra venta no aporta la carta de aprobación y/o prórroga de la aprobación del crédito y/o la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará el saldo del precio con recursos propios a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. **PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO:** En el evento que el crédito hipotecario sea aprobado por menor valor, EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se obligan a cancelar a más tardar 8 días calendario contados a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecano, la diferencia a EL PROMETIENTE VENDEDOR, Y presentar el comprobante de pago del mismo en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR, adicionalmente debe comparecer en las oficinas de la misma, a firmar el otrosí que modifique la forma de pago comprometida en la promesa de compraventa, todo esto dentro de los límites de tiempo establecidos. **PARÁGRAFO DECIMO TERCERO:** En el evento que el crédito sea aprobado por mayor valor, EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), debe(n) solicitar en la entidad financiera que aprobó el crédito la corrección de la carta por el monto comprometido en la forma de pago y presentarla en la oficina de EL PROMETIENTE VENDEDOR en un término de 8 días calendario contados a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecano. **PARÁGRAFO DECIMO CUARTO:** Si los términos de la aprobación de crédito se

vencen, EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), se obliga(n) a tramitar nuevamente el mismo, o aportar los documentos que exige la entidad financiera para gestionar la prórroga en un plazo máximo de 5 días hábiles. **PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO:** Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD FINANCIERA, éste negare el préstamo solicitado, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, y EL PROMETIENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble, suscribir nuevamente contrato de promesa de compraventa sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato o transferirlo(s) libremente, tan pronto el establecimiento de crédito informe sobre la negación del crédito. En tal evento EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las sumas de dinero que este(estos) hubiere(n) pagado como abono al precio de venta de acuerdo al flujo de caja de la compañía. Si la negación del crédito se debiera a hechos imputables a EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES), EL PROMETIENTE VENDEDOR descontará el valor de la cláusula penal que EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) perderá(n) en beneficio de EL PROMETIENTE VENDEDOR, en los términos del presente documento. **PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO:** En el caso que EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) tome el crédito hipotecario con una entidad diferente al banco que ha otorgado el crédito constructor a EL PROMETIENTE VENDEDOR, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga expresamente desde ahora con EL PROMETIENTE VENDEDOR, para garantizar el pago de las sumas que le adeude por concepto del presente contrato, a suscribir a su favor y con antelación al otorgamiento de la escritura pública, los títulos valores que se le exijan, con los cuales EL PROMETIENTE VENDEDOR pueda exigir ejecutivamente su cumplimiento. **PARÁGRAFO DÉCIMO SEPTIMO:** Si EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), cambian sus condiciones económicas o son reportados en centrales de riesgo, después de la aprobación del crédito y a consecuencia de esto el valor del crédito no se desembolsa, habrá lugar a una resciliación obligatoria del contrato perfeccionado por escritura pública, y el dinero cancelado como cuota inicial, les será restituido previa deducción del porcentaje pactado en la cláusula penal, como también de los gastos administrativos, los gastos de crédito y los gastos de escrituración causados por la resciliación, sin que haya lugar al reconocimiento y pago de intereses. Si EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no asiste al otorgamiento de la Escritura Pública de resciliación, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), otorga por este mismo documento, poder especial al PROMETIENTE VENDEDOR, para que en su nombre suscriba la escritura pública de resciliación. **PARÁGRAFO DÉCIMO OCTAVO:** Si EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) decide(n) tomar crédito con una entidad no bancaria como cooperativas, fondos de empleados y créditos empresariales, EL PROMETIENTE COMPRADOR deberá garantizar que el correspondiente desembolso se realice en los términos pactados, obligándose EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a cancelar los gastos causados por concepto de servicios públicos, vigilancia, pago de predial, y alistamiento adicional de la vivienda ya construida, desde la fecha de entrega programada hasta la fecha de entrega real, si por causa del retraso en el desembolso de la entidad no bancaria también se retrasa la fecha de entrega de los inmuebles. **PARÁGRAFO**

**NOVENO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan expresamente desde ahora a la entidad otorgante del crédito en forma incondicional e irrevocable para que entregue directamente a EL PROMETIENTE VENDEDOR, o a la entidad o persona que éste indique al momento del desembolso, el producto líquido del préstamo. Ya que es requisito de las entidades financieras para el desembolso del crédito hipotecario, presentar firmada el acta de entrega de los inmuebles; EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a firmar el acta de entrega para desembolso que será utilizada para tales efectos, toda vez que EL PROMETIENTE VENDEDOR solo entregará los inmuebles real y materialmente cuando sea efectivo el desembolso del crédito hipotecario y el valor del inmueble se haya pagado en su totalidad.

**PARÁGRAFO VIGÉSIMO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan como requisito esencial para la obtención del correspondiente crédito, el no aparecer en centrales de riesgo de información financiera y crediticia con reporte negativo. Como consecuencia de lo anterior EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran expresamente que no están reportados negativamente en ninguna de las centrales de riesgo mencionadas. **PARÁGRAFO VIGÉSIMO PRIMERO:** No obstante la forma de pago pactado, EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), renuncian a la condición resolutoria que se origina de la misma y darán al contrato de compraventa e hipoteca el carácter de firme e irrevocable.

**PARÁGRAFO VIGÉSIMO SEGUNDO:** El pago por cualquier concepto, solo será efectivo cuando el soporte físico de este, repose en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR. **PARÁGRAFO VIGÉSIMO TERCERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR no efectuará devolución por dineros cancelados por concepto de cuota inicial por cambios en la forma de pago acordada en este contrato.

**QUINTA. LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO:** EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que transferirá la propiedad de los inmuebles prometidos en venta, libres de embargos, hipotecas, demandas, condiciones resolutorias, embargos, demandas, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento de los inmuebles objeto de la compraventa, en los casos de ley.

**SEXTA. ESCRITURACIÓN** EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa e hipoteca el día **JUEVES 24 DE AGOSTO DE 2017 a las 4:00 PM** **PARAGRAFO PRIMERO:** Se entiende que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para la firma de la escritura de compraventa, especialmente los siguientes:

- 1) Deben haber cancelado la totalidad de lo comprometido como cuota inicial en el numeral 3.1 de la Cláusula Tercera de este contrato antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, así como lo relacionado con obligaciones con acabados adicionales contratados por EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).
- 2) El valor del crédito hipotecario comprometido en la forma de pago debe estar aprobado con la vigencia suficiente para cubrir el proceso de escrituración y desembolso, y debe constar por escrito, así como el paz y salvo o autorización de escrituración que expide la Entidad Crediticia.

donde certifica que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) cumplido con todos los requisitos y trámites que el banco exige para el oportuno desembolso del crédito hipotecario, como firma de pagaré, constitución de seguros, apertura de cuentas, firma de formatos etc. Entre otros trámites que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y acepta(n) cumplir.\*\*\*\*\*

**3) EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** deben cancelar con tiempo limite la fecha y hora de citación de otorgamiento de escritura los gastos de escrituración en la notaria definida. En caso de no cumplirse cada una o varias de las anteriores condiciones, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento. No obstante, por decisión única y exclusiva de EL PROMETIENTE VENDEDOR, se podrá firmar entre las partes un otrosí para actualizar el precio del inmueble y las condiciones de pago. Si EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), no está(n) de acuerdo con el nuevo precio y las condiciones de pago que establezca EL PROMETIENTE VENDEDOR, este contrato se resolverá, sin indemnización de perjuicios y actuará conforme a la cláusula de resolución de contrato, haciendo efectiva la cláusula penal por incumplimiento de las condiciones pactadas en esta cláusula.\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se obligan a comparecer en la notaria que EL PROMETIENTE VENDEDOR le defina e indique, sin derecho a exigir por su conveniencia ninguna entidad diferente a la determinada. **PARÁGRAFO TERCERO:**

Esta fecha podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo entre las partes. **PARAGRAFO CUARTO:** En la escritura pública de compraventa, comparecerá la Fiduciaria, como vocera del fideicomiso que se conformará, en su calidad de propietaria fiduciaria de los inmuebles. EL PROMETIENTE VENDEDOR y la FIDUCIARIA de los inmuebles no se presentarán en la notaria, en la fecha y hora definida, ya que al tener la firma registrada en la misma y según los convenios a los que se ha llegado con la entidad, el documento será firmado en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR una vez se otorgue por parte de EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), Sin que esto signifique incumplimiento por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR en el otorgamiento de la Escritura Pública. **PARÁGRAFO QUINTO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública EL PROMETIENTE VENDEDOR no contase con los documentos necesarios para el otorgamiento de esta, será objeto de una prórroga que EL PROMETIENTE VENDEDOR definirá y hará conocer a la EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) mediante comunicación por escrito que será enviada por correo certificado, a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en la Cláusula de Notificaciones de los términos del presente contrato. Será responsabilidad de éste(a)(os) comunicar por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección. Para efectos de lo anterior, la nueva fecha para la firma de la escritura pública se entenderá prorrogada con el recibo de esta, no haciéndose necesaria la firma de un otrosí a la promesa de compraventa, inclusive en el caso que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se negaren a hacerlo. **PARÁGRAFO SEXTO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaria por

cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** La obligación de EL PROMETIENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMETIENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero, tales como:\*\*\*\*\*

- 1) Demora en la instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica, \*\*\*\*\*
- 2) Escasez de materiales de construcción,\*\*\*\*\*
- 3) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor,\*\*\*\*\*

4) Huelga del personal de EL PROMETIENTE VENDEDOR, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares señalados en la Ley o determinados por el juez competente que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fueren de tal magnitud que obligaran a EL PROMETIENTE VENDEDOR a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones.\*\*\*\*\*

EL PROMETIENTE VENDEDOR definirá y hará conocer la nueva fecha de otorgamiento a EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) mediante comunicación por escrito que será enviada por correo certificado, a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señala en la cláusula de notificaciones del presente contrato. Será responsabilidad de éste(a)(os) comunicar por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección. Para efectos de lo anterior, la nueva fecha para la firma de la escritura pública se entenderá prorrogada con el recibo de esta, no haciéndose necesaria la firma de un otrosí a la promesa de compraventa, inclusive en el caso que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se negaren a hacerlo. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Además de lo indicado en los párrafos anteriores, la fecha de escrituración del (de los) inmueble(s) podrá posponerse, sin que EL PROMETIENTE VENDEDOR incurran en incumplimiento, por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del Edificio, ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo. Presentándose esta situación, EL PROMETIENTE VENDEDOR definirá y hará conocer la nueva fecha de otorgamiento a la EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) mediante comunicación por escrito que será enviada por correo certificado, a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en la cláusula de notificaciones del presente contrato. Será responsabilidad de éste(a)(os) comunicar por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección. Para

efectos de lo anterior, la nueva fecha para la firma de la escritura pública se entenderá prorrogada con el recibo de esta, no haciéndose necesaria la firma de un otrosí a la promesa de compraventa, inclusive en el caso que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se negaren a hacerlo. **PARÁGRAFO NOVENO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), estos se obligan a cancelar intereses causados a la tasa máxima legal vigente a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa de compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula de resolución de contrato. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** En el caso que EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), tengan como estado civil solteros con unión marital de hecho o casados con sociedad conyugal vigente, sus cónyuges deberán comparecer al otorgamiento de la Escritura para responder la indagación sobre afectación a vivienda familiar y la aceptación de hipoteca. Por tanto EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declaran que conocen y aceptan este requisito de otorgamiento, y se obligan a cumplirlo. \*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** En el evento que no comparezcan a firmar todos los compradores y sus cónyuges, de ser necesario, en la fecha citada, se aplicará lo especificado en el parágrafo noveno de esta cláusula, de manera que no se entienda como cumplida la obligación de otorgamiento cuando comparece uno solo de los PROMETIENTES compradores o falta a comparecer los cónyuges que se obliguen a esto.\*\*\*\*\*

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá elegir la notaria donde se otorgará la escritura pública de venta y para ello comunicará por escrito a EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la notaria donde se otorgará la escritura pública.\*\*\*\*\*

**SÉPTIMA. ENTREGA MATERIAL:** EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles cuarenta (45) días siguientes a la firma de la escritura pública de venta, siempre que a esa fecha la entidad financiera hubiese desembolsado la totalidad del crédito a EL PROMETIENTE VENDEDOR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acepta(n) que la entrega del inmueble realizada por EL PROMETIENTE VENDEDOR se podrá hacer en forma total y definitiva, a uno cualquiera de los PROMITENTES COMPRADORES, entendiéndose que para este efecto quien recibe lo hace no sólo a nombre propio sino en nombre y representación de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), con amplias facultades para recibir y aceptar el(los) inmueble(s). **PARAGRAFO SEGUNDO:** La fecha de entrega de los inmuebles podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo entre las partes o unilateralmente por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR, mediante comunicación escrita, sin que se incurra en incumplimiento, en los términos de la presente cláusula y en los siguientes eventos: a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción. b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por EL PROMITENTE VENDEDOR para la ejecución del proyecto. c) Por incumplimiento total o

parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción. d) Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales. e) Por retrasos en la elaboración de la reforma del reglamento de propiedad horizontal de "EL PROYECTO", ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución de la citada reforma por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo. En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega de los inmuebles se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en la presente cláusula. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), aceptan desde este momento cualquier modificación menor en el diseño o los acabados, reformas al reglamento de propiedad horizontal, revisión de áreas, modificación de coeficientes de copropiedad que, con posterioridad a la firma del presente contrato de promesa de compraventa realice EL PROMETIENTE VENDEDOR a los inmuebles, y se comprometen así mismo a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que EL PROMETIENTE VENDEDOR considere convenientes. **PARÁGRAFO CUARTO:** Las garantías de calidad que EL PROMETIENTE VENDEDOR otorgue para los inmuebles objeto del presente contrato, expirarán de inmediato exonerando a EL PROMETIENTE VENDEDOR de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe los inmuebles, por su cuenta y riesgo, efectúen modificaciones o ampliaciones en los mismos. **PARÁGRAFO QUINTO:** Con el propósito de que la adecuación de los inmuebles materia de este contrato, no perjudique la terminación de las zonas comunes, los inmuebles materia de este contrato se entregará como ya se indicó, de manera previa a la entrega de zonas comunes. En todo caso se presume y se entiende recibidas de manera simultánea por parte de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las zonas comunes esenciales al momento de la firma del acta de recibo del inmueble objeto de esta promesa de compraventa. **PARÁGRAFO SEXTO:** Si para la fecha fijada para la entrega, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no comparece(n) a recibir los inmuebles objeto de este contrato, o presentándose se abstiene(n) de recibirlos encontrándose éste en condiciones habitables, no obstante requerir algún tipo de postventa, los inmuebles se tendrán por entregados para todos los efectos y EL PROMETIENTE VENDEDOR habrá cumplido su obligación de entregarlos materialmente, dejando las llaves de acceso en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR, para que EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las retire(n) cuando a bien tenga(n), entendiéndose así perfeccionada la entrega para los efectos de este contrato. En consecuencia, estarán a cargo de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), desde esta fecha, todos los gastos que se generen tales como impuestos predial y complementarios de Megaobras, pago de servicios públicos municipales etc; quedando facultado EL PROMETIENTE VENDEDOR para adelantar cualquier acción legal encaminada a hacer efectivos dichos pagos. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por las modificaciones que EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), ejecuten en los inmuebles objeto de este contrato, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en las Zonas comunes o en otros



inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), salvo las mejoras solicitadas por éstos y siempre que consten en documento anexo al presente contrato. **PARÁGRAFO OCTAVO**; Dado el sistema empleado en la Construcción, todos los muros que conforman la vivienda, cumplen una función estructural; quedando expresamente prohibido hacer cualquier tipo de modificación a los espacios de la misma, y en especial los muros que la conforman, ya que su omisión puede afectar la solidez y estabilidad de la estructura. **PARÁGRAFO NOVENO**, EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato siendo causal eximente de su responsabilidad por la no entrega material de los inmuebles prometido en venta en la fecha pactada en los eventos de fuerza mayor, caso fortuito o que surjan situaciones especiales como incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por éstos para la ejecución del proyecto, demora en la instalación de servicios públicos, huelgas de personas que afecten directa o indirectamente la obra o los procesos, paros de transporte, dificultad o imposibilidad de consecución de materiales, variaciones del clima, por retardo en la expedición de documentos legales necesarios para la escrituración, etc. **PARÁGRAFO DÉCIMO**, Si llegada la fecha de la entrega de los inmuebles, a pesar de estarse prestando los servicios de energía y acueducto, las empresas municipales no han realizado la instalación de los contadores individuales no obstante haberse realizado todas las gestiones necesarias para este fin, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se compromete(n) a cancelar lo que por concepto de la prestación del servicio corresponda según lo que marque el contador provisional, a partir de la fecha de entrega del inmueble.\*\*\*\*\*

**PARAGRAFO DECIMO PRIMERO**: El inmueble objeto de este contrato se entrega según el cuadro de acabados que se adjunta al contrato de promesa de compraventa para q forme parte integral del mismo como Anexo No.01\*\*\*\*\*

**OCTAVA. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES**: LA PROPIETARIA INICIAL entregará los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el CONJUNTO RESIDENCIAL DE FARALLONES, tales como las zonas de recreación y salones comunales, a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARÁGRAFO**: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del proyecto inmobiliario, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas o escrituras correspondientes.\*\*\*\*\*

**NOVENA. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE BIENES Y ZONAS COMUNES DE USO Y**

**GOCE GENERAL:** LA PROPIETARIA INICIAL citará con ocho (8) días hábiles de anticipación, a la persona o personas designadas por la asamblea general o al administrador definitivo, indicando la fecha, hora y lugar para iniciar el recorrido por las zonas comunes de uso y goce general del proyecto inmobiliario. En caso de que el(los) representante(s) de la copropiedad convocado(s) no asista(n) a este encuentro, LA PROPIETARIA INICIAL enviará otra citación (fecha, hora, lugar) con cinco (5) días hábiles de anticipación, para realizar el recorrido. Durante el recorrido se efectuará un registro fotográfico de todos los bienes y zonas comunes de uso y goce general y se relacionarán las observaciones realizadas por el(los) representante(s) de la copropiedad.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Una vez realizado el recorrido, un representante de LA PROPIETARIA INICIAL y un representante del proyecto inmobiliario verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El acta será firmada por los representantes de LA PROPIETARIA INICIAL y del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. Será parte integral del acta, una copia del acta de la asamblea de propietarios mediante la cual se designó el(los) representante(s) de la copropiedad o, del acta de la asamblea o del consejo de administración, según el caso, mediante la cual se nombró al administrador definitivo de la misma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROPIETARIA INICIAL procederá a realizar única y exclusivamente los arreglos y adecuaciones contenidos en el Acta de Recorrido, que concuerden con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal debidamente aprobados, los planos constructivos, las licencias de construcción y de propiedad horizontal, y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES. Una vez LA PROPIETARIA INICIAL realice los arreglos y adecuaciones correspondientes, citará al(los) representante(s) de la copropiedad con ocho (8) días hábiles de anticipación con el fin de realizar la revisión final de las observaciones contenidas en el Acta de Recorrido. El representante de LA PROPIETARIA INICIAL explicará al(los) representante(s) de la copropiedad, cada uno de los arreglos y adecuaciones realizados conforme al Acta de Recorrido y dejará constancia de aquellos que no procedan, con la debida sustentación. No habrá lugar a que los copropietarios y/o los representantes de la copropiedad y/o el administrador presenten nuevas observaciones sobre el estado de las zonas comunes, pues se entiende que ya fueron revisadas en su totalidad en el recorrido inicial, y estas zonas pueden haber sufrido un deterioro normal como consecuencia del uso, goce y disfrute de las mismas por parte de los propietarios o tenedores de los bienes privados. Durante el recorrido se realizará un nuevo registro fotográfico de las zonas comunes de uso y goce general a las cuales se efectuaron los arreglos y adecuaciones. Una vez realizado el recorrido final, un representante de LA PROPIETARIA INICIAL y un representante del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El Acta de Entrega de Zonas Comunes será firmada por el representante de LA PROPIETARIA INICIAL y el(los) representante(s) del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de que el(los) representante(s) del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES no atiendan la(s) citación(es) enviada(s) por el representante de LA PROPIETARIA

INICIAL, o se rehúse(n) a redactar o firmar, el Acta de Recorrido o el Acta de Entrega de Zonas Comunes en los términos de la presente cláusula, LA PROPIETARIA INICIAL protocolizará los siguientes documentos en una notaria, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar las zonas comunes de uso y goce general, y realizar por consiguiente la entrega definitiva de dichas zonas, conforme a la aceptación de las partes de las estipulaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, expresada desde el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa.\*\*\*\*\*

- Copia auténtica de la licencia de construcción. \*\*\*\*\*
- Copia auténtica de la licencia de propiedad horizontal\*\*\*\*\*
- Reducidos de los planos constructivos\*\*\*\*\*
- Reducidos de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal\*\*\*\*\*
- Copia auténtica de las pólizas.\*\*\*\*\*
- Copia auténtica de los documentos de garantía de los equipos, de conformidad con la Ley 1480 de 2011.\*\*\*\*\*
- Copia auténtica de las facturas de los equipos. \*\*\*\*\*
- Registro(s) fotográfico(s) de los bienes comunes de uso y goce general. \*\*\*\*\*
- Copias de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de zonas comunes de uso y goce general (con sello o firma de recibido). \*\*\*\*\*
- Copia del Acta de Recorrido relacionada con la entrega de las zonas comunes de uso y goce general, si existe (firmada por todas las partes) \*\*\*\*\*
- Original del certificado de existencia y representación legal de la Propietaria Inicial, con 30 días de Vigencia. \*\*\*\*\*
- Originales de los certificados de existencia y representación legal de otras sociedades (interventor del proyecto, arquitectos, ingenieros), con 30 días de vigencia.\*\*\*\*\*

La escritura mediante la cual se realice la protocolización de los documentos relacionados, puede ser suscrita además, por el interventor y los constructores contratistas del proyecto, si LA PROPIETARIA INICIAL lo considera necesario. \*\*\*\*\*

**DECIMA. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de impuestos hasta la fecha en que se firme la Escritura de compraventa, los impuestos los asumirá el PROMETIENTE COMPRADOR a partir de la fecha de entrega del inmueble quien deberá estar a paz y salvo por este concepto para la entrega del inmueble, con relación a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de la firma de la Escritura, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) a favor del PROMETIENTE VENDEDOR el monto correspondiente a dicha contribución, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que la contribución deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. EL PROMETIENTE VENDEDOR queda autorizado desde ahora para aplicar preferencialmente

cualquier pago que éste(os) le(s) haga(n) a las cuentas pendientes por estos conceptos. Se entiende además que si EL PROMETIENTE VENDEDOR efectuase tales pagos, se causarán a su favor y a cargo de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) intereses a la tasa máxima legal vigente, sobre el valor pagado, hasta la fecha en que éste(a)(os) le reembolse(n) su valor a aquella. El pago de la contribución antes de la fecha de firma de la escritura será requisito indispensable para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar la escritura de compraventa, y para que se entienda cumplido este contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).\*\*\*\*\*

Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR a prorrata la suma de dinero correspondiente al periodo de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el 31 de diciembre de ese año, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por EL PROMETIENTE VENDEDOR, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. Dicho pago será requisito para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato. **PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse un nuevo impuesto que grave esta negociación o la propiedad inmobiliaria antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la escritura, como requisito para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar el instrumento correspondiente y para entenderse cumplido este contrato.\*\*\*\*\*

**DECIMA PRIMERA.** EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de: valores correspondientes a impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones; valores correspondientes a servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, que afecten el(los) inmueble(s). **PARÁGRAFO:** EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asume(n) las siguientes obligaciones:\*\*\*\*\*

- 1) Pagar el valor correspondiente a los impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones que se causen con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble.\*\*\*
- 2) Pagar los valores correspondientes a servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, que afecten el(los) inmueble(s) y se causen con posterioridad a la entrega del(de, los) mismo(s).\*\*\*\*\*
- 3) Cumplir en todas sus partes con el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o el Manual o Reglamento Interno de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES y pagar los valores correspondientes a las expensas comunes de la copropiedad que deban asumir la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente promesa, a partir de su entrega.\*\*\*\*\*

**DECIMA SEGUNDA. GASTOS NOTARIALES, DE BOLETA FISCAL Y REGISTRO:** Los gastos

notariales de la compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos notariales de la hipoteca y la afectación a vivienda familiar, si hubiere, serán pagados por EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES). Los gastos de boleta fiscal y registro de la compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar, si hubiere, serán a cargo de EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES). Los gastos correspondientes a la retención en la fuente serán asumidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR, si los hubiere\*\*\*\*\*

**DECIMA TERCERA. CLAUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, por parte de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) dará derecho al PROMETIENTE VENDEDOR a descontar una suma equivalente al 20% del valor total de la vivienda. Dichos valores serán descontados de los dineros recibidos del PROMETIENTE COMPRADOR, con la correspondiente indemnización de perjuicios, si hay lugar, tal como lo permite el artículo 1600 del Código Civil. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Queda entendido para (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y así lo manifiestan de manera expresa, que el incumplimiento de las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial. El presente documento prestará mérito ejecutivo para demandar la cláusula penal, y el cumplimiento de la obligación principal. **PARAGRAFO SEGUNDO:** De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, o por cualquier otra causa, el PROMETIENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá hacer efectivo la cláusula penal sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual EL PROMETIENTE VENDEDOR queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1.937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes\*\*\*\*\*

**DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN AL PRESENTE CONTRATO:** Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente contrato deberá constar siempre por escrito.\*\*\*\*\*

**DECIMA QUINTA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Si EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) desistieren unilateralmente del negocio o incumpliere en todo o parte con las obligaciones derivadas en este contrato, EL PROMETIENTE VENDEDOR no está obligado a enajenar, ni entregar el inmueble a que este contrato se refiere, quedando con derecho a disponer de él libremente, sin necesidad de procedimiento judicial o requerimiento alguno; EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), quedan obligados a\*\*\*\*\*

- 1) Comparecer, suscribir y aportar los documentos necesarios con el fin de proceder a cancelar y dejar sin efecto la promesa de Compraventa, de tal manera que el inmueble quede nuevamente de propiedad de EL PROMETIENTE VENDEDOR.\*\*\*\*\*
- 2) Autorizar como en efecto lo hace, por medio de este Público instrumento que se le

descuento del valor entregado como cuota inicial el valor de la cláusula penal, con la debida indemnización de perjuicios por estar incumpliendo este contrato.\*\*\*\*\*

**DÉCIMA SEXTA. RESCILIACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:** En el evento en que EL PROMETIENTE VENDEDOR haya otorgado la escritura pública de compraventa de los inmuebles a favor de EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y la entidad financiera no desembolse los recursos previamente aprobados, EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) desistiere(n) unilateralmente del negocio o se presente alguna situación que no permita perfeccionar la compraventa del inmueble objeto de este contrato, EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) quedan obligados a: \*\*\*\*\*

1) Restituir el inmueble a EL PROMETIENTE VENDEDOR en un plazo máximo de 15 días calendario, contados a partir de la fecha que se debió efectuar la cancelación del valor comprometido, sin necesidad de requerimiento judicial, al que renuncia expresamente EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES). \*\*\*\*\*

2) Comparecer, suscribir y aportar los documentos necesarios con el fin de proceder a cancelar y dejar sin efecto la Compraventa, hipoteca, y afectación a vivienda familiar, actos sujetos a registro, de tal manera que el inmueble quede nuevamente de propiedad del PROMETIENTE VENDEDOR. \*\*\*\*\*

3) Autorizar como en efecto lo hace, por medio de este Público instrumento que se le descuenta del valor entregado como cuota inicial los valores correspondientes a los gastos notariales, boleta fiscal y registro, costos del proceso, por la cancelación de los actos ya mencionados, todo lo cual deberá hacerse por medio de Escritura Pública la cual se obliga a otorgar. De igual manera autoriza descontar el valor de la cláusula penal, con la debida indemnización de perjuicios por estar incumpliendo este contrato.\*\*\*\*\*

**DÉCIMA SEPTIMA. EFECTOS DE RESOLUCIÓN O RESCILIACIÓN DE CONTRATO:** El retiro de la negociación, cualquiera que sea la causa de esta, obliga a EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), someterse al flujo de caja del PROMETIENTE VENDEDOR para el reintegro de los dineros entregados, así mismo esta, llevará un estricto control y programación en tal sentido, de tal suerte que los reintegros que eventualmente se presentaren, serán atendidos en estricto orden cronológico y de acuerdo con la disponibilidad de recursos y flujo del PROMETIENTE VENDEDOR.\*\*\*\*\*

**DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN:** La presente promesa de compra venta se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo del PROMETIENTE VENDEDOR, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, en caso de que sea aceptada la cesión del inmueble, el cesionario deberá garantizar las obligaciones financieras del negocio, aportando una carta de aprobación del crédito o en su defecto la forma de pago propicia para la cancelación del inmueble, en ninguno de los casos EL PROMETIENTE VENDEDOR, devolverá dineros al cedente

o al cesionario.\*\*\*\*\*  
EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). \*\*\*\*\*

**DECIMA NOVENA. ORIGEN DE FONDOS:** EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), declara(n) que el origen de los recursos con los que promete(n) adquirir el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declara(n) 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. EL PROMETIENTE VENDEDOR quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) proporcione(n) al PROMETIENTE VENDEDOR para la celebración de este contrato. EL PROMETIENTE VENDEDOR a su turno declara para todos los efectos de este contrato que todo lo aquí consignado es cierto, que los recursos con los cuales se adquirieron los inmuebles antes relacionados y descritos no provinieron de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia. \*\*\*\*\*

**VIGESIMA. INFORMACIÓN COMERCIAL:** EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) expresan irrevocablemente que autoriza(n) al PROMETIENTE VENDEDOR para que obtenga de cualesquiera fuente y se reporte a cualesquiera base de datos, las informaciones y referencias relativas a mi(nuestra) persona(s), mi(nuestros) nombre(s), apellido(s) y documento(s) de identificación, a mi(nuestro) comportamiento y crédito comercial, hábitos de pago de mi(nuestra) cuenta(s) corriente(s) bancaria(s) y en general al cumplimiento de mi(nuestras) obligaciones pecuniarias. \*\*\*\*\*

**VIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES.** Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas a EL PROMETIENTE VENDEDOR, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia en la Calle 8 oeste No. 25-50 Barrio Cristales de Cali, en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) enviándola por correo certificado a la dirección CRA 126 No.5-264 CASA E3 PANCE de Cali, y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo. Por tanto es responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), comunicar por escrito cualquier cambio de dirección

**VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato termina por las siguientes causales: a) Por muerte de EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); c) por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); e) por mutuo acuerdo; e) por incumplimiento de alguna de las partes o por ejercicio del derecho de retracto.

**PARÁGRAFO.** Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los

documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso. En el evento de muerte o incapacidad de uno de los PROMETIENTES COMPRADORES, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza al PROMETIENTE VENDEDOR para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien correspondan sus derechos, según el caso; la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados. Si el encargo y/o promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a el(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) que no haya(n) muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda al PROMETIENTE COMPRADOR que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz\*\*\*\*\*

**VIGÉSIMA TERCERA. CAPACIDAD Y VALIDEZ:** Las partes declaran:\*\*\*\*\*

- a) Que son legalmente capaces para contratar y que de ser persona jurídica cualquiera de ellas, ha recibido autorización suficiente del correspondiente órgano social de acuerdo con los estatutos.\*\*\*\*\*
- b) Que han tenido oportunidad de leer, discutir y entender las cláusulas del presente contrato, las cuales entienden y las encuentran legalmente correctas.\*\*\*\*\*
- c) Que este documento contiene todo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; reemplaza y prevalece sobre cualquier otro contrato verbal o escrito que las partes hayan podido celebrar con anterioridad, en relación con este mismo asunto.\*\*\*\*\*
- d) Que la nulidad o invalidez de cualquiera de las cláusulas de este contrato, no afecta la validez de las restantes cláusulas, siempre y cuando el contrato pueda legalmente subsistir sin la cláusula anulada o invalida en opinión del PROMETIENTE VENDEDOR\*\*\*\*\*
- e) Que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se obliga solidariamente no solo durante la vigencia del presente contrato, sino también durante la vigencia de cualquiera de sus prórrogas, y renuncia al beneficio de excusión.\*\*\*\*\*


**VIGÉSIMA CUARTA. MERITO EJECUTIVO:** Este documento presta mérito ejecutivo en los términos del Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, sin necesidad de requerimiento y constitución en mora, derecho al cual renuncian expresamente las partes.\*\*\*\*\*

**VIGÉSIMA QUINTA. DECLARACIÓN:** EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) que: ha(n) recibido y conocido toda la información sobre los inmuebles objeto de este contrato de promesa de compraventa y el trámite de legalización del mismo, encontrando que cumple sus expectativas y necesidades. Igualmente declara(n) que ha(n) leído, entendido y comprendido los términos y condiciones del presente contrato y por ello lo firman de manera libre y voluntaria.\*\*\*\*\*

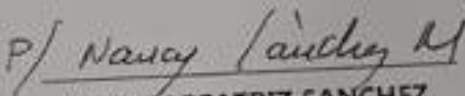


Para constancia de lo anterior en señal de aceptación se firma la presente promesa de compraventa en dos ejemplares de igual tenor, en la ciudad de Cali, a los seis (6) días del mes de MARZO del año dos mil diecisiete (2017).

EL PROMETIENTE VENDEDOR

  
ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN  
C.C. No.16.688.809 de Cali  
Representante Legal - PROMOTORA AIKI S.A.S


EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES)

P/   
NANCY BEATRIZ SANCHEZ  
CC.51.598.744 de Bogotá  
Quien firma por poder y representación de:

ESTHER TORRES

C.C. No. 41551045 de Bogotá  
Estado civil: Divorciada.

TESTIGOS

  
C.C. No. 6652244 de Cali

  
C.C. No. 2886908 de Cali

# **ENCARGO FIDUCIARIO**

**C.R. MIRADOR DE  
FARALLONES  
APARTAMENTO 502B**



## INFORME PERIODICO – BENEFICIARIOS DE ÁREA O ADQUIRENTE

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

CALI, Junio 30 de 2018

Señor(es)

**ESTHER TORRES**

CRA 126 #5-264 CASA E-3 GRAN PANCE

**ASUNTO:** Informe Periódico de beneficiarios de área o adquirentes de unidades inmobiliarias

Respetado (a) señor(a):

Reciba un cordial saludo de ACCION FIDUCIARIA S.A, cumpliendo con lo previsto en los artículos 1234, numeral 8º y 1236, numeral 4º, ambos del Código de Comercio y con el propósito de mantener informados a nuestros clientes con respecto a los aspectos relacionados con el negocio fiduciario celebrado y las gestiones adelantadas por la Fiduciaria; nos permitimos presentar el informe periódico comprendido entre 01/01/2018 y el 30/06/2018.

Comedidamente solicitamos nos informen dentro de los próximos treinta (30) días comunes, a partir de la fecha de recibo del presente documento si tienen alguna duda u objeción sobre el particular.

Cualquier información adicional que requiera con gusto será atendida, para lo cual solicitamos realizar la solicitud a través del correo electrónico [rendiciondecuentas@accion.com.co](mailto:rendiciondecuentas@accion.com.co)

Cordialmente,

Milena Araujo

**ARAUJO ANGARITA MILENA BEATRIZ**  
Representante Legal

## FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

### 1 DATOS GENERALES

- Nombre del proyecto inmobiliario: FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES
- Fideicomiso: FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES
- Oficina: CALI
- Estado actual del proyecto inmobiliario: VIGENTE
- Fecha y forma jurídica de Constitución del fideicomiso: MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 FIDUCIA MERCANTIL
- Forma Jurídica de transferencia de la unidad: beneficiario de área o adquirente
- Tipo de negocio: FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS - TESORERIA

### 2 PARTES DEL FIDEICOMISO

#### 2.1 Fideicomitente(s):

Lista de Fideicomitentes vigentes al 30/06/2018.

Nombre	Participación	Observaciones
PROMOTORA AIKI S.A.S.	100,0000%	

#### 2.2 Beneficiarios(s):

La lista de Beneficiarios del FIDEICOMISO es:

Nombre	Participación	Observaciones
PROMOTORA AIKI S.A.S.	100,0000%	

#### 2.3 Adquirente(s) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s):

Con un total de 156 unidad(es) sobre la(s) que se ha suscrito el respectivo contrato.

#### 2.4 Cesiones:

Histórico de cesiones realizadas por los fideicomitentes o beneficiarios hasta el 30/06/2018 ordenadas de la más reciente a la más antigua:

F/Vigencia <sup>1</sup>	Clase	Cedente	Cesionario	Cantidad cedida <sup>2</sup>
No se encontraron cesiones				

### 3 OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO:

El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera y administradora del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato:

- Reciba del FIDEICOMITENTE PROMOTOR los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.
- Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- Realice los giros que instruya el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.

<sup>1</sup> Fecha vigencia de la cesión

<sup>2</sup> Porcentaje o número de unidades cedidas

## **FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

2.4. Reciba para el FIDEICOMISO los aportes que los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue al FIDEICOMITENTE PROMOTOR para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éstos. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN, ACCIÓN procederá a reintegrar a los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCIÓN establecida en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, salvo que las partes acuerden una prórroga.

2.5. Realice los giros dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que los solicite el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en los términos establecidos en el presente contrato.

### **4 DESCRIPCION DEL PROYECTO:**

El objeto del contrato de Fiducia es la constitución de un patrimonio autónomo para la administración de los recursos para el desarrollo del proyecto denominado Mirados de Farallones, el cual se desarrollará sobre el INMUEBLE en dos etapas de 80 apartamentos de 63 M2 cada uno, para un total de 160 unidades resultantes.

Ubicación del Proyecto:

### **5 LA CALIDAD EN QUÉ LA SOCIEDAD FIDUCIARIA ESCRITURA LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.**

A título de restitución y/o beneficio como beneficiario de área o a través de la ejecución de la promesa de compraventa suscrita por el fideicomitente con el promitente comprador. (verificar si al elegir la opción en tipo de vinculación al inicio, se ajusta en esta también, Ya en el numeral 1º se indica si es por promesa o por beneficio de área.

### **6 ALCANCE DE LAS FUNCIONES DE LA FIDUCIARIA.**

Las gestiones que ACCIÓN realiza en ejecución del negocio fiduciario tienen que ver con la vinculación de terceros y la administración de los recursos destinados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Durante la Etapa o Fase Pre-operativa del negocio fiduciario ACCIÓN realizó, entre otras gestiones, la vinculación de las personas interesadas en el proyecto aplicando para ello el estudio de conocimiento del cliente y atendiendo lo dispuesto por el SARLAFT de la compañía y las normas legales al respecto. También celebró, conjuntamente con el Promotor y/o Constructor, los contratos de vinculación con las personas interesadas en vincularse al proyecto inmobiliario. Así mismo, está a cargo del recaudo de los recursos entregados por los Beneficiarios de Área y los administra de acuerdo con las instrucciones impartidas en los contratos de vinculación celebrados.

En la Etapa o Fase Operativa – Construcción, ACCIÓN además de continuar vinculando terceros interesados en el proyecto inmobiliario, realiza entre otras gestiones: los giros ordenados por el Fideicomitente, lleva la contabilidad del fideicomiso, coadyuva al Constructor frente a las autoridades urbanísticas y de servicios públicos los permisos y gestiones que se requieran para el desarrollo del proyecto, concilia junto con la Gerencia del proyecto los ingresos del Fideicomiso, registra contablemente las mejoras sobre el Fideicomiso Lote, patrimonio autónomo que tiene la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el proyecto. Atiende todos los requerimientos que realizan los Beneficiarios de Áreas relacionados con certificaciones de aportes, estados de cuentas, conciliaciones de aportes etc.

En este punto es importante recordar que: a) Las obligaciones de ACCION son de medio y no de resultado; b) En desarrollo del contrato al que hace referencia la presente rendición de cuentas, la gestión de ACCION no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni

**FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO; c) ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo; d) Una vez los recursos sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.

**7 MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS DEL ADQUIRENTE DE LA UNIDAD INMOBILIARIA**

Adjunto al presente informe de gestión remitimos el registro que tiene de la Fiduciaria de los aportes realizados hasta la fecha por parte del (los) Beneficiario(s) de Área/promitente(s) compradores(s).

Fecha Recibido	Beneficiario(s)	Monto Recibido	Observaciones

DETALLE DE APORTES

Fecha Recibido	Beneficiario(s)	Monto Recibido	Observaciones

**FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

**REPORTE DE ESTADO DE CUENTA**

**Proyecto:** FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES **Inmueble:** 502B / APARTAMENTO

**Nombre:** ESTHER TORRES **Valor Inmueble:** \$93.900.000,00

**Identificación:** 41551045 **Valor Cuota Inicial:** \$28.170.000,00

**Encargo:** 001100014243

**PLAN DE PAGOS**

Nro. Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	27/11/2015	\$3.000.000,00	\$3.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	24/12/2015	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
3	CUOTA INICIAL	24/01/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
4	CUOTA INICIAL	24/02/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
5	CUOTA INICIAL	24/03/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
6	CUOTA INICIAL	24/04/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
7	CUOTA INICIAL	24/05/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
8	CUOTA INICIAL	24/06/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
9	CUOTA INICIAL	24/07/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
10	CUOTA INICIAL	24/08/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
11	CUOTA INICIAL	24/09/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
12	CUOTA INICIAL	24/10/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
13	CUOTA INICIAL	24/11/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
14	CUOTA INICIAL	24/12/2016	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
15	CUOTA INICIAL	24/01/2017	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
16	CUOTA INICIAL	24/02/2017	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
17	CUOTA INICIAL	24/03/2017	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
18	CUOTA INICIAL	24/04/2017	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00
19	CUOTA INICIAL	24/05/2017	\$8.170.000,00	\$73.900.000,00
<b>TOTAL COMPROMISO</b>			<b>\$28.170.000,00</b>	<b>\$93.900.000,00</b>

**DETALLE DE APORTES**

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
24/11/2015	01/02/2016	\$3.000.000,00	MANUAL: ADM.
28/12/2015	01/02/2016	\$1.000.000,00	MANUAL: ADM.
21/01/2016	01/02/2016	\$1.000.000,00	MANUAL: ADM.
23/02/2016	23/02/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
18/03/2016	18/03/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
19/04/2016	19/04/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
23/05/2016	23/05/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
22/06/2016	22/06/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
25/07/2016	25/07/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
25/08/2016	25/08/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
30/09/2016	30/09/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
27/10/2016	27/10/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/11/2016	29/11/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
27/12/2016	27/12/2016	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
20/01/2017	20/01/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
20/02/2017	20/02/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
02/03/2017	02/03/2017	\$4.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
03/04/2017	03/04/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
21/04/2017	21/04/2017	\$2.100.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
15/05/2017	15/05/2017	\$1.070.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
30/05/2017	30/05/2017	\$1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/06/2017	01/06/2017		

## FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
25/04/2018	25/04/2018	\$30.730.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
25/04/2018	25/04/2018	\$35.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
	<b>TOTAL CONSIGNADO</b>	<b>\$93.900.000,00</b>	



## FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el período comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

### 8 CONDICIONES Y ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO O CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS

Condiciones	Cumplida <sup>3</sup>	F/Cumplimiento <sup>4</sup>	Estado actual <sup>5</sup>	Etapas
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1
TRANSFERENCIA INMUEBLES AL FIDEICOMISO	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1
APROBACION CREDITO CONSTRUCTOR	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1
RADICACION PERMISO DE VENTAS	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1
CONTRATOS ENCARGO FIDUCIARIO INVERSIONIS	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1

Las condiciones de entrega de los recursos o de punto de equilibrio establecido en el contrato se encuentran cumplidas. El mismo fue decretado el día NO SE REGISTRA FECHA.

### 9 INFORMACION PROPORCIONADA POR EL FIDEICOMITENTE

#### A) EL RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO Y SU INFORME SOBRE EL GRADO DE AVANCE DEL PROYECTO INMOBILIARIO

El constructor del proyecto es PROMOTORA AIKI S.A.S.

#### B) INTERVENTORIA DEL PROYECTO.

El proyecto no tiene registrada información de interventor

### 10 ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN DE CONOCIMIENTO AL CLIENTE

En cumplimiento de la normatividad vigente, que hace referencia al deber de conocimiento de nuestros clientes y la naturaleza de las operaciones que realizan, atentamente nos permitimos solicitar su colaboración en la actualización de los datos que se encuentran en nuestros registros.

Para efectos de la actualización de datos se debe ingresar a: <http://www.accion.com.co/#/Home/ZonaClientes/> y descargar el formulario, el cual deberá diligenciar en su totalidad, así como anexar los siguiente documentos:

#### a) Persona Natural:

- Último certificado de ingresos y retenciones o declaración de renta.

#### b) Persona Jurídica:

- Estados financieros del último año.
- Certificado de Existencia y Representación legal, con expedición no superior a 30 días, expedido por la Cámara de Comercio.

### 11 EQUIPO DE TRABAJO A CARGO DE LOS FIDEICOMISOS

Gerencia /Subgerencia  
Administrador de Negocios Fiduciarios

<sup>3</sup> Indica si la condición ya fue cumplida (S/N)

<sup>4</sup> Fecha en que se cumplió la condición

<sup>5</sup> Nombre del estado en que se encuentra el proyecto

**FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**

Para el periodo comprendido entre el 01/01/2018 y el 30/06/2018

Analista de Negocios Fiduciarios

**12 ANEXOS**

Se adjuntan los siguientes informes corte 01/01/2018 y el 30/06/2018.

- ESTADO DE CUENTA
- En el siguiente link puede actualizar sus datos: <http://www.accion.com.co/#/Home/ZonaClientes/>
- En el siguiente link puede consultar la cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios: <http://www.accion.com.co/resources/files/cartillafiducia.pdf>

Cordialmente,

Milena Araujo

**ARAUJO ANGARITA MILENA BEATRIZ**

Representante Legal

# **ACTA DE ENTREGA**

**C.R. MIRADOR DE  
FARALLONES  
APARTAMENTO 502B**

## ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega de **Apartamento 502 torre B, Parqueadero No 72, MIRADOR DE FARALLONES**, ubicado en la carrera 21 F # 2 A -30 en el municipio de Jamundí.

En el municipio de Jamundí, a los treinta (30) días del mes de enero del año 2.022, ante la suscrita **ZULLY PEÑA**, en representación de PROMOTORA AIKI SAS, se presentó la Sra. **ESTHER TORRES**, en su calidad de compradora de los inmuebles determinados en el encabezamiento de esta Acta, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo de los mencionados inmuebles.

Hacen constar el comprador que recibe y acepta el estado actual en que se encuentra el inmueble mencionado del **MIRADOR DE FARALLONES**, conociendo, entendiendo y aceptando que la empresa PROMOTORA AIKI SAS, por su situación económica actual se encuentra adelantando un proceso de reorganización (Ley 1116 del 2006 o de reorganización Empresarial), por lo cual el comprador acepta a partir de la fecha hacerse cargo de los gastos de su inmueble como son cuota de administración, servicios públicos, impuestos, mantenimiento, reparaciones, acabados y demás costos del mismo. Declarando de esta manera el cumplimiento de las condiciones de esta negociación.

Declaran haber recibido las llaves correspondientes que figuran en el respectivo inventario, el cual fue debidamente firmado por los compradores en señal de aceptación. Este inventario se considera incorporado a esta Acta y hace parte integral de la misma.

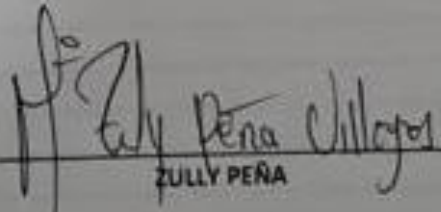
Para constancia se firma en Cali, a los treinta (30) días del mes de enero del año dos mil veinte y dos (2.022).

### PARTE COMPRADORA

Nombre:

C.C.:

Teléfono:

  
ZULLY PEÑA

## CONSTANCIA DE DOCUMENTOS

Se deja constancia de la entrega de los siguientes documentos:

1. CD: Manual de Propietario, reglamento de propiedad horizontal, diseño de rejas (solo se entregan diseños, las medidas de las rejas son a cargo de cada propietario)

1.1 PLANOS DE:

- Plano arquitectónico
- Plano hidráulico
- Planos Eléctricos
- Planos sanitarios
- Planos estructurales

2. LLAVES DE:

- ✓ Entrada principal \_\_\_\_\_

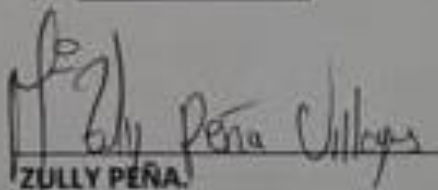
3. CARTA:

- ✓ control de contratistas externos
  
- ✓ carta exoneración de trabajadores

APTO	TORRE	PAQ	FECHA DE ENTREGA
502	B	72	30/01/2022

Recibí:

\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL PROPIETARIO

  
ZULLY PEÑA

## ANEXOS DE ENTREGA

APARTAMENTO

502 B

FECHA DE ENTREGA

30/01/2022

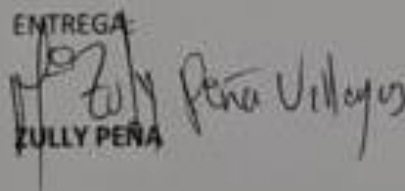
INFORMACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS:

NUMERO DE CONTADOR DE ENERGIA	N.A
LECTURA CONTADOR DE ENERGIA	N.A
NUMERO DE CONTADOR DE AGUA	N.A
LECTURA CONTADOR DE AGUA	N.A
NUMERO CONTADOR DE GAS	El trámite de compra e instalación del contador es a cargo del cliente.
NUMERO DE PARQUEADERO	72

**NOTA:** Se sugiere revisar los números de contadores y medidor y sus respectivas lecturas en la primera factura de servicios públicos que reciba.

Recibe:

FIRMA DEL PROPIETARIO

ENTREGA  
  
 ZULLY PEÑA



## CONSTANCIA DE CONSTRUCCIÓN

PROMOTORA AIKI S.A.S, dejan constancia sobre la información dada a los propietarios el día 30 de enero del año 2022 fecha de la entrega del apartamento, con relación al sistema constructivo del mismo y que los muros en concretos o pantallas estructurales no deben modificarse ni demolerse por ninguna circunstancia. La anterior información está consignada en la promesa de compraventa, escritura y manual de propietario.

Recuerde que el valle está en una zona de alto riesgo sísmico y cualquier modificación no técnica a la estructura puede fallar en un momento crítico.

Recibí:

APARTAMENTO

502

TORRE

B

PARQUEADERO

72

FECHA DE ENTREGA

30 /01/2022

FIRMA DEL PROPIETARIO

\_\_\_\_\_  
FIRMA  
CEDULA



Santiago de Cali, 30 de enero 2022.

Señores

**PROMOTORA AIKI SAS.**

Ciudad

Yo, ESTHER TORRES en mi condición de propietario(s) del apto 502 B que hace parte del proyecto **MIRADOR DE FARALLONES**, ubicado en el municipio de Jamundí, dejo constancia que declaro a PAZ Y SALVO a la empresa **PROMOTORA AIKI SAS**, por concepto de las obras que realice en mi inmueble.

Igualmente dejo a paz y salvo a la empresa ante mencionada por concepto de salarios, trabajo suplementario o de horas extras, recargos nocturnos, dominicales y festivos, así como también por los accidentes o contagios del COVID -19 que se puedan llegar a presentar durante la ejecución de las obras dentro del apartamento y/o en las zonas comunes del edificio, toda vez que las personas que están laborando para mí están a mi cargo y yo seré la única responsable por todas las obligaciones laborales que les pueda corresponder, a nuestros trabajadores dependientes y/o empleados.

Para constancia se firma en Cali al 30 día del mes de enero del dos mil veinte y dos (2 022)

---

ESTHER TORRES

C.C. No.

Santiago de Cali 30 de enero 2022

Señores:  
Propietarios de apartamentos  
Mirador de farallones

**Referencia: Proyecto Mirador de farallones**

**Asunto: Entrada a la obra de contratista externos y proveedores externos**

Comendidamente solicitamos el favor de tener en cuenta las siguientes recomendaciones para la seguridad y buena convivencia para todos los propietarios de **MIRADOR DE FARALLONES**, para los proveedores y contratistas externos que ustedes contratan para la finalización de sus acabados.

1. El personal contratado por ustedes para los acabados de sus apartamentos deberán cumplir con sus labores en los siguientes horarios:
  - Lunes a viernes : 7:00 am a 12:30 – 1: 30 a 5:00 pm
  - Sábados: 7:00 am -12:00 pm.
2. Es importante que se reporten al iniciar y salir del conjunto en la portería con el personal a cargo de la vigilancia, reportando a su vez la herramienta a ingresar para evitar inconvenientes a la salida de la misma, donde se requiere la apertura del maletín o bolsa para la requisa diaria de la misma.
3. El personal que trabaje con equipos que requieran electricidad deben ser responsables de cualquier inconveniente que suceda dentro y en las zonas comunes, como cortos por instalación de aparatos que operen con un voltaje mayor a la entregada a los propietarios.
4. Está totalmente prohibido el uso del ascensor para el cargue y descargue del material constructivo y /o materiales de desechos de los apartamentos que estén realizando la labor de construcción. **LA PROMOTORA AIKI S.A.S Y LA EMPRESA ESTLO queda exenta de cualquier responsabilidad por los daños que se ocasionen por el no cumplimiento de esta.**
5. Las garantías del apartamento serán vigentes siempre y cuando no hayan sido manipuladas por contratista.
6. El shut de basura es para uso de desechos de los aptos, no se debe arrojar escombros o materiales que puedan afectar el funcionamiento del mismo. Si esto llegase a pasar la promotora aiki no se hace responsable de los arreglos que requiera para su funcionamiento.
7. La empresa **PROMOTORA AIKI S.A.S** tiene totalmente prohibido a sus trabajadores y contratista tener contratos de trabajo con los propietarios de los proyectos, si fuese el caso de que los propietarios hagan contratos directamente con ellos, la **PROMOTORA AIKI NO SE HACE ESPONSABLE POR INCUMPLIMIENTOS Y GARANTIAS DE LOS TRABAJOS CONTRATADOS.**
8. **PROMOTORA AIKI SAS** no se hace responsable de robos o pérdidas dentro de su inmueble, por favor tomar las medidas necesarias para su seguridad de su inmueble como cambiar la clave de las llaves de la puerta principal, instalación de rejas en las ventanas de fácil acceso entre otras.
9. La seguridad y protocolos de bioseguridad de las personas contratistas o visitas que ingresen al conjunto es responsabilidad absoluta de los propietarios , los cuales deben cumplir con las normas establecidas para la **NO propagación del COVID -19**

Agradecemos la atención prestada,

Cordialmente,

PROMOTORA AIKI S.A.

# **PRORROGAS FIRMA DE ESCRITURA**

**C.R. MIRADOR DE  
FARALLONES 502B**



Santiago de Cali, 07 de Febrero de 2018

Señor(a)(es)

**ESTHER TORRES**

Cra. 126 No.5-264 casa E3 B/ Pance

Ciudad

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 502 B - Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, damos a conocer que por motivos de retraso en la obra de nuestro proyecto en mención se prorroga la firma de escritura pública para el día **martes 29 de mayo de 2018 a las 10:30am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali, este comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, párrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

**DIANA MARCELA PARRA**

Directora Comercial

Promotora AIKI SAS



*Ya empezamos con la Torre B*  
*prorroga*  
*31 de Oct / 2018*  
*10 am*  
*Diana Marcela Parra*

Santiago de Cali, 26 de Abril de 2018

Señor(a)(es)

**ESTHER TORRES**

Cra. 126 No.5-264 casa E3 B/ Pance  
Ciudad

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 502 B - Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, damos a conocer que por motivos de cronograma de obra en nuestro proyecto, se prorroga la firma de escritura pública para el día **28 de septiembre de 2018 a las 10:00 am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali, (cabe anotar que si se cumple con el nuevo cronograma antes de lo previsto, esta fecha podrá ser adelantada y se dará a conocer mediante un anuncio igual a este).

El presente comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

**DIANA MARCELA PARRA**

Directora Comercial  
Promotora AIKI SAS

4- 5146294 / 5131998



Santiago de Cali, 25 de Agosto de 2018

Señor(a)(es)

**ESTHER TORRES**

Cra. 171A # 54 C 09 b/villa del prado  
Bogotá

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 502 B - Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Queremos por este medio comunicarles que por motivos de trámite en la expedición del reglamento de propiedad horizontal de nuestro proyecto en mención, se prorroga la firma de escritura pública para el día **31 de octubre de 2018 a las 10:00 am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali.

El presente comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, párrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

**DIANA MARCELA PARRA**

Directora Comercial  
Promotora AIKI SAS

Santiago de Cali, 11 de octubre de 2018

Señor(a)(es)

**ESTHER TORRES**

CALLE 171 A # 54 C 09 B/VILLA DEL PRADO  
BOGOTÁ D.C.



**Referencia:** Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 502 B- Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, queremos ponerle al tanto de los procesos actuales para la escrituración de su inmueble. Dichos procesos inician con el Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual tuvo devoluciones en la oficina de Registro retrasando el transcurso normal del documento, el cual es necesario para iniciar la ejecución de los trámites de escrituración. A la fecha, ya se encuentra registrado y debidamente legalizado.

Adicionalmente y de acuerdo al cronograma de obra consideramos que la fecha para la firma de la Escritura Pública, se realizará el día 28 de diciembre de 2018 a las 8:00 AM, dicha firma se registrará en la NOTARIA 18 de Cali ubicada en la calle. 9 #65-42.

Agradecemos la confianza que ha tenido en el proyecto y la disposición para este esfuerzo final.

*El presente comunicado se emite teniendo en cuenta la cláusula sexta, párrafo tercero y quinto expuesto en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.*

Atentamente

**DIANA MARCELA PARRA**

Directora Comercial

Promotora AIKI SAS

Santiago de Cali, 27 de Noviembre de 2018



Señor(a)(es)

**ESTHER TORRES**

Cra. 171A # 54 C 09 b/villa del prado  
Bogota D.C

**Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública apartamento No. 502 B- Proyecto Mirador de Farallones Etapa I**

Cordial saludo,

Por medio de la presente, queremos ponerle al tanto de los procesos actuales para la escrituración de su inmueble. Dichos procesos inician con el Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual tuvo devoluciones en la oficina de Registro retrasando el transcurso normal del documento, el cual es necesario para iniciar la ejecución de los trámites de escrituración. A la fecha, ya se encuentra registrado y debidamente legalizado.

Adicionalmente y de acuerdo al cronograma de obra consideramos que la fecha para la firma de la Escritura Pública, se realizará el día 21 de Marzo de 2019 a las 4:00 pm, dicha firma se registrará en la NOTARIA 18 de Cali ubicada en la calle. 9 #65-42.

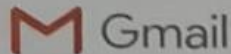
Agradecemos la confianza que ha tenido en el proyecto y la disposición para este esfuerzo final.

Atentamente

**DIANA MARCELA PARRA**

Directora Comercial  
Promotora AIKI SAS



**Fwd: Prorroga escrituración**

1 mensaje

esther torres <esthertoriano61@gmail.com>  
Para: colegioipag@gmail.com

19 de marzo de 2019, 12:05

----- Forwarded message -----

From: **esther torres** <esthertoriano61@gmail.com>  
Date: jue., 14 mar. 2019 11:38 p. m.  
Subject: Re: Prorroga escrituración  
To: Diana Parra <direccioncomercial@aiki.co>

¿Qué hacemos?

El jue., 14 mar. 2019 9:28 p. m., Dirección Comercial <direccioncomercial@aiki.co> escribió:  
Cali, 15 marzo de 2019

Señor(es)  
ESTHER TORRES  
CARRERA 126 No. 5-264 CASA E 3  
CALI

**Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 502 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I**

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 3 de octubre de 2019 a las 9:00 a.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

**HECHO DE UN TERCERO:** contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: "**La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()**", Causal sustentada en lo siguiente:

De acuerdo al cronograma de obra nos vemos en la necesidad de asignar esta fecha.

Agradecemos su comprensión y estamos haciendo nuestro máximo esfuerzo para cumplir con estas fechas. Igualmente, les manifestamos que para la fecha de escrituración se debe cumplir con los requisitos estipulados en la promesa de compraventa suscritos y tener vigente el crédito hipotecario cuando sea el caso.

Santiago de Cali, 03 de septiembre de 2019



Señor(es)  
ESTHER TORRES /ROSALBA TORRES DE ROJAS  
CALLE 171 A No. 54C 09 VILLA DEL PRADO  
311 4708797  
BOGOTA

**Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 502 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I**

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 15 de abril de 2020 a las 04:00 p.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

**HECHO DE UN TERCERO:** contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: "*La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()*", Causal sustentada en lo siguiente:

"*Demora en instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica...*", Se encuentra en trámite la instalación de servicios públicos definitivos con las empresas prestadoras del servicio (EPSA y Acuavalle)

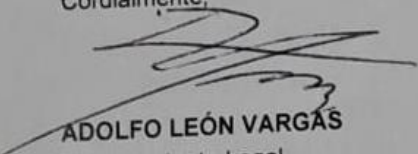
Entre los meses de enero y febrero de cada año el departamento de tesorería municipal liquida el impuesto predial correspondiente al año gravable, posteriormente la promotora procede al pago de las expensas necesarias para solicitar paz y salvo de impuestos, documento que es requerido por la Notaría para realizar la escrituración del inmueble, se calcula obtener dicho documento entre los meses de marzo y abril.

Lo invitamos muy cordialmente a visitar la sala de ventas del proyecto para observar los avances del mismo y aclarar cualquier duda o inquietud al respecto, en el horario de lunes a domingo de 10:00 AM a 6:00 Pm jornada continua o al número celular 316 3943795

Agradecemos su comprensión y estamos haciendo nuestro máximo esfuerzo para cumplir con estas fechas. Igualmente, les manifestamos que para la fecha de escrituración se debe cumplir con los requisitos estipulados en la promesa de compraventa suscritos y tener vigente el crédito hipotecario cuando sea el caso.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,



ADOLFO LEÓN VARGÁS  
Representante Legal

Santiago de Cali, 03 de marzo de 2020

Señor(es)  
ESTHER TORRES / ROSALBA TORRES DE ROJAS  
CALLE 171 A No. 54C 09 VILLA DEL PRADO  
311 4708797  
BOGOTA

**Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 502 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I**

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 23 de septiembre de 2020 a las 04:00 p.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

**HECHO DE UN TERCERO:** contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: "**La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()**", Causal sustentada en lo siguiente:

"(...) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor. (...)"

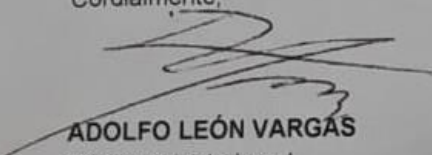
Debido a los avances lentos en la obra, el tema de Desembolsos del Banco financiador del proyecto, se ve afectado puesto que nos retiene los desembolsos y nos perjudica el avance del proyecto, cabe recordar que la construcción se ejecuta con los recursos depositados por los compradores como aporte de cuota inicial y los desembolsos del banco financiador.

Cualquier duda o inquietud al respecto, comunicarse con el área comercial al número celular 316 3943795 para brindarle una mayor información.

Nuestro compromiso desde el inicio de la obra ha sido cumplir con la entrega del proyecto, las circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito han retrasado el cronograma de obra y posterior entrega de los inmuebles prometidos en venta.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,

  
**ADOLFO LEÓN VARGAS**  
Representante Legal

Santiago de Cali, 21 de agosto de 2020



Señor(es)  
ESTHER TORRES /ROSALBA TORRES DE ROJAS  
CALLE 171 A No. 54C 09 VILLA DEL PRADO  
311 4708797  
BOGOTA

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 502 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 14 de abril de 2021 a las 4:00 p.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

**HECHO DE UN TERCERO:** contenida en el texto del parágrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()"*, Causal sustentada en lo siguiente:

*"(...) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor. (...)"*


*"(...) Demora en instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica (...)"*, Se encuentra en trámite la instalación de servicios públicos definitivos con las empresas prestadoras del servicio (EPSA y Acuavalle), sin el suministro de energía definitiva el ascensor que se encuentra en labores de instalación no se puede poner en funcionamiento.

También invocamos la causal de **FUERZA MAYOR**, sustentada en las medidas adoptadas mediante el decreto 457 de 2020 y decreto 531 de 2020, a través de los cuales se estableció el aislamiento preventivo obligatorio y la suspensión de las actividades construcción como la que desarrolla la Constructora, en concordancia con el artículo 64 del Código Civil, ya que dichas medidas que fueron imprevisibles e irresistibles para la empresa, la impactaron de manera negativa, generando pérdidas no solo en tiempo, sino en dinero y recurso humanos.

Cualquier información adicional puede contactarse con nuestro asesor comercial al número celular 316 3943795

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,

  
ADOLFO LEÓN VARGAS  
Representante Legal

Santiago de Cali, 10 de febrero de 2021



Señor(es)  
ESTHER TORRES /ROSALBA TORRES DE ROJAS  
CALLE 171 A No. 54C 09 VILLA DEL PRADO  
311 4708797  
BOGOTA

**Referencia:** Notificación Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 502 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Por medio del presente comunicado nos permitimos informarles que, con ocasión al retraso en la instalación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado del proyecto Mirador de Farallones y demás situaciones expuestas por la empresa ACUAVALLE S.A. E.S.P., entidad encargada de realizar las instalaciones de los mencionados servicios, nos vemos en la necesidad de prorrogar la firma de la escritura pública del bien inmueble descrito en la referencia de la presente.

Esta suspensión tiene fundamento en el párrafo séptimo de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, que estipula que cuando existan eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero, tal como la demora en la instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica, el promitente vendedor informará por escrito la nueva fecha de otorgamiento de la escritura.


Promotora Aiki ha enviado solicitudes a la empresa ACUAVALLE S.A.E.S.P., así como que ha mantenido comunicación constante con su personal, con el fin de encontrar en conjunto solución al presente problema, sin embargo, no hemos tenido respuesta favorable de los mismos. La otra contingencia que se presenta actualmente, es el retiro del ingeniero sanitario a cargo de la obra por parte de dicha entidad, sin que a la fecha hayan asignado uno nuevo para darle continuidad al proyecto.

La nueva fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble queda programada para el día 09 de diciembre de 2021, a las 04:00 p.m.,

Cualquier duda o inquietud al respecto, comunicarse con el área comercial al número celular 316 3943795 para brindarle una mayor información.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,



**ADOLFO LEÓN VARGAS,**  
Representante Legal