



# República de Colombia

18424324 1 1967



A031886474

OTORGANTES: BANCOLOMBIA S.A., FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. -  
FIDEICOMISO AVELLANAS, Sociedad CONSTRUCTORA SERRANOVA S.A.S. y  
JOHANNA ANDREA MUÑOZ DIAZ. -

CLASE DE ACTOS: LIBERACION DE HIPOTECA - COMPROVENTA -  
CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE - HIPOTECA. -

NUMERO: UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS (1.282). -

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los TREINTA Y UN (31) días del mes de MAYO del año DOS MIL DIECISEIS (2.016), ante mí, JORGE JULIAN CAICEDO GUTIERREZ, Notario Cuarto

Encargado de este Círculo de Cúcuta, compareció la doctora RUTH APARICIO PRIETO, quien presente dijo ser mujer, mayor de edad, domiciliada en Cúcuta e identificada con la cédula de ciudadanía número 41.614.145 expedida en Bogotá, y dijo:

**SEGÚN MINUTA - MEDIO CORREO ELECTRONICO.** - **PRIMERO:** Que obra en calidad de apoderada de BANCOLOMBIA S.A., con NIT No.890903938-8; establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín; representación que ejerce en calidad de apoderada especial, de conformidad con el poder especial otorgado por FARITH TORCROMA LIZCANO REYES, mayor de edad, de este domicilio e identificada con cédula de ciudadanía número 60.348.636, expedida en Cúcuta, obrando en su calidad de Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A., con nota de presentación personal efectuado ante la Notaría Cuarta del Círculo Cúcuta, el día 23 de Febrero de 2.016, el cual no ha sido revocado por ninguna de las causas establecidas en la ley y en consecuencia se presume vigente; cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre existencia y representación, entrega para que se protocolice con esta escritura, y manifestó:

**PRIMERO:** Que por medio de la escritura pública No. 3.686 del 18 de Noviembre de 2.014, otorgada en la Notaría Cuarta de Cúcuta, registrada el 19 de Noviembre de 2.014, la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO AVELLANAS, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía, en favor de BANCOLOMBIA S.A., por la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$600.000.000,00) sobre el LOTE DOS (2), ubicado en Sabana de Los Trapiches, Municipio de Villa Rosario (N. de S.). Lote con área de 21.700.55 M2 y

02/06/2016

10434093494942

05/01/2016

05/01/2016

05/01/2016

apoderado como aparece en la escritura en cita e identificado con la matrícula inmobiliaria 250-197037. Posteriormente, se constituyó Reglamento de Propiedad Horizontal, según escritura pública número 745 de 20 de Marzo de 2.015, Notaria Cuarta de Cúcuta, registrada el 24 de Marzo de 2.015. SEGUNDO: Que sin causar novación alguna al contrato original de hipoteca, desafecta del gravamen hipotecario antes mencionado, el siguiente bien inmueble: **CASA NUMERO 18 DE LA MANZANA A JUNTO CON EL PARQUEADERO A-18 DEL CONJUNTO CERRADO AVELLANAS, UBICADO EN LA CARRERA 2A #11-183 DEL BARRIO LOMITAS DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 260-303977 y un coeficiente del 0,3965%, cuyos linderos constan en la cláusula primera de la transferencia que procede. TERCERO: La presente desafectación se efectúa por una cuantía de **DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.379.000,00)**. EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER SOLICITADO LA PRIMERA COPIA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 3.686 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2.014 DE LA NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE CUCUTA.- ANTE SU NO PRESENTACIÓN E INSISTENCIA DE LA OTORGANTE LA AUTORIZA, QUIEN EXPRESA EXONERAR DE RESPONSABILIDAD A LA NOTARIA. —

---

===== COMPROVENTA =====

Compareció (i) **HENRY VILLAMIZAR MARIÑO**, quien presente dijo ser varón, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.478.936 expedida en Cúcuta, quien en este acto obra en nombre y representación de la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, con NIT 800.140.887-8, sociedad constituida mediante escritura pública No. 2803 de fecha 04 de Septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, en su calidad de Apoderado Especial, calidad que acredita con Poder Especial otorgado por su Representante Legal **JUAN CARLOS PERTUZ BUITRAGO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.089.598 expedida en Bogotá, D.C., contenido en documento privado, con nota de presentación personal, reconocimiento de contenido y firma hecha ante la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá, D.C., el día 27 de Abril de



# República de Colombia

2



03186475

2.016, el cual no ha sido revocado por ninguna de las causas establecidas en la ley, y como consecuencia se encuentra vigente, el cual se adjunta para su posteriorización e inserción en copias, lo mismo que con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documentos que se protocolizan con este instrumento público, **sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO AVELLANAS, con NIT. 800.256.769-6**, constituido por documento privado de fecha veintidós (22) de agosto de 2014, quien en adelante y para efectos de este instrumento público se denominará la **VENDEDORA**; (ii) **HENRY VILLAMIZAR MARIÑO**, quien presente nuevamente dijo ser varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.478.936 expedida en Cúcuta, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA SERRANOVA S.A.S.**, en su calidad de Gerente General, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 13 de marzo de 2013, registrada en la Cámara de Comercio de Cúcuta el día quince (15) de Marzo de 2013, en el libro 9, bajo el número 09340314, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Cúcuta y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.601.271-3 todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta que se adjunta al presente documento, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y (iii) **JOHANNA ANDREA MUÑOZ DIAZ**, quien presente dijo ser mujer, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cúcuta, identificada con cédula de ciudadanía número 60.398.960, expedida en Cúcuta, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho vigente, obrando en nombre propio y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LA,LAS,LOS) COMPRADOR (A,AS,ES)**, hemos acordado celebrar el presente contrato de compraventa, que se regirá e interpretará por las siguientes cláusulas contenidas en este instrumento, previas las siguientes consideraciones: 1) Que la sociedad **CONSTRUCTORA SERRANOVA S.A.S.** suscribió con la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** mediante documento privado de fecha veintidós (22) de agosto de 2014 un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos, denominado **FIDEICOMISO AVELLANAS**, al cual se transfirió el bien inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria número 260-297037. 2) Que de acuerdo al Contrato de Fiducia descrito en el numeral anterior, la sociedad

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

República de Colombia

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

28/03/2016



CA165544926

10435240922MAYA

05/01/2016

Fideicomiso A.A. de Pagos

**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO AVELLANAS NIT N°800.256.769-6**, el cual es el titular del derecho de dominio del inmueble Fideicomitido sobre el que se desarrolló el proyecto; y en calidad de vocera del Fideicomiso comparece con límite de responsabilidad a, otorgar las escrituras públicas de compraventa de las Unidades del Proyecto de Construcción a los compradores, de conformidad con la instrucción de Fideicomitente, y en virtud con lo pactado en las Promesas de Compraventa suscritas por el Fideicomitente, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo los compradores con el Fideicomiso. 3) La Fiduciaria no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto de Construcción. 4) Que el Contrato de Fiducia establece que **EL FIDEICOMITENTE** realizará y gestionará bajo su cuenta y riesgo la construcción, el desarrollo, la gerencia y las ventas de las Unidades resultantes del Proyecto de Construcción. Y la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO AVELLANAS**, comparecerá para efectuar la tradición de los inmuebles, y **EL FIDEICOMITENTE** concurrirá en su calidad de Constructor responsable del proyecto. 5) Que **EL (LA, LAS, LOS) COMPRADOR (A, AS, ES)** y la sociedad **CONSTRUCTORA SERRANOVA S.A.S** suscribieron una **PROMESA DE COMPROVANT** con la que se instrumentó el pago del (de los ) inmueble(s) sobre el (los) cual(es) recae la presente Escritura Pública, que en adelante y para efectos del presente instrumento se denominará **LA PROMESA DE COMPROVANT**.- 6) Que la presente compraventa se celebra en cumplimiento del contrato de promesa suscrito por la sociedad **CONSTRUCTORA SERRANOVA S.A.S** y **JOHANNA ANDREA MUÑOZ DIAZ**, el día once (11) de abril del año 2016. 7) Que mediante Escritura Pública número setecientos cuarenta y cinco (745) otorgada el día Veinte (20) de marzo de 2015 en la Notaría Cuarta (4<sup>a</sup>) de Cúcuta, registrada el día veinticuatro (24) de marzo de 2015, se dictó el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Cerrado Avellanas. 8) Que a la fecha de otorgamiento de la presente Escritura Pública, **EL (LA, LAS, LOS) COMPRADOR (A, AS, ES)** ha(n) efectuado los pagos conforme al contrato de promesa de compraventa mencionado en la consideración quinta anterior, y en



# República de Colombia

3



consecuencia con la suscripción del presente documento, las partes proceden a efectuar la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPROVENTA**, conforme a las siguientes: **CLÁUSULAS: PRIMERA. OBJETO.** Por medio de la presente Escritura Pública LA VENDEDORA obrando únicamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO AVELLANAS, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 800.256.769-6, transfiere a título de compraventa real y efectiva, en favor de EL (LA, LAS, LOS) COMPRADOR (A, AS, ES), y éste (a, os, as) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el(s) inmueble(s) catalogado como Vivienda de Interés Social que se describe a continuación, el cual hace parte integrante del **Conjunto Cerrado Avellanás**, ubicado en el Municipio de Villa del Rosario, en la Carrera 2A No. 11-183, Barrio Lomitas de la actual nomenclatura urbana, declarado elegible atendiendo el Decreto 2190 de Junio de 2009, posteriormente modificado con el Decreto 3670 de Septiembre de 2009, con la Licencia mixta de urbanización de terrenos y construcción de edificaciones No. 065-014 de fecha de expedición 08 de agosto de 2014, expedida por la Subsecretaría de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario, que tiene las siguientes cabidas, descripciones y linderos: **CASA NUMERO 18 DE LA MANZANA A DEL CONJUNTO CERRADO AVELLANAS, JUNTO CON EL PARQUEADERO A-18**, inmueble identificado así: **Casa 18 de la manzana A del Conjunto Cerrado Avellanás, ubicado en la Carrera 2A No. 11-183, Barrio Lomitas del Municipio de Villa del Rosario (N. de S.).** Cuenta con acceso común por la portería del conjunto, ubicada sobre la Carrera 2A No. 11-183, Barrio Lomitas, Identificada internamente como interior A-18, tiene un área total construida de 57.21 M<sup>2</sup>, de los cuales 56.67 M<sup>2</sup> corresponden a área privada construida y 0.54 M<sup>2</sup> a muros comunes, conformada así: **PRIMER PISO:** Con un área total construida de 28.00 M<sup>2</sup>, de los cuales 27.73 M<sup>2</sup> corresponden a área privada construida y 0.27 M<sup>2</sup> al muro común y, un área privada libre de 8.80 M<sup>2</sup>, en los cuales se distribuyen sala-comedor, cocina, patio de ropa, una (1) alcoba, baño social debajo de las escaleras, escaleras que conducen al segundo piso. **SEGUNDO PISO:** Con un área total construida de 29.21 M<sup>2</sup>, de los cuales 28.94 M<sup>2</sup> corresponden a área privada construida y 0.27 M<sup>2</sup> a muros comunes, en los cuales se distribuyen hall de alcobas y zona de estudio, un (1) baño y dos (2) habitaciones. Dicha vivienda ocupa un área de terreno de treinta y seis coma ochenta metros cuadrados (36,80 M<sup>2</sup>), alinderada de la

siguiente manera: NOR-OCCIDENTE: En línea recta en longitud de 4,60 metros, colindando con zona de parqueaderos, andén de por medio; NOR-ORIENTE: En línea recta en longitud de 8,00metros, colindando con la casa No. 17 de la misma manzana; SUR-ORIENTE: En línea recta en longitud de 4,60 metros, colindando con el conjunto Maranta, cerramiento de por medio conformado por el muro posterior de la misma casa; SUR-OCCIDENTE: En línea recta en longitud de 8,00 metros, colindando con la casa No. 19 de la misma manzana. NOTA: La casa comparte muro común con la casa contigua, por tanto, dicho muro soporta cargas aportadas por la estructura de las dos viviendas y por ello se recomienda no adicionar cargas a la estructura existente producto de ampliaciones en el segundo piso a menos que se rediseñe y refuerce adecuadamente. **A la casa No. 18 de la Manzana A, se asigna un (1) parqueadero, identificado como A-18, ubicado en la Zona de parqueo No. 1, frente a la casa 18 de la Manzana A, entre los parqueaderos de visitantes V03 y V-04.**

Coeficiente de copropiedad de 0.3965%. Al(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 260-303977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. Cédula catastral en mayor extensión número 01-01-0307-0151-000. **LINDEROS**

**GENERALES DE LA MANZANA A:** Cuenta con un área de OCHOCIENTOS NUEVE CON SESENTA METROS CUADRADOS (809,60 M<sup>2</sup>), alinderada de la siguiente manera: NOR-OCCIDENTE: En línea recta en longitud de 101,20metros, colindando con zona de parqueaderos que la separa de las Manzanas B y C, andén de por medio; NOR-ORIENTE: En línea recta en longitud de 8,00metros, colindando con zona verde común del conjunto; SUR-ORIENTE: En línea recta en longitud de 101,20 metros, colindando con el conjunto Maranta, cerramiento de por medio, conformado por el muro lateral de las casas 1 a la 22 de la misma manzana; SUR-OCCIDENTE: En línea recta en una longitud de 8,00 metros, colindando con Zona de Cesión Tipo 2 o zona social del conjunto, andén de por medio. **LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO:** El terreno donde se ubica el CONJUNTO CERRADO "AVELLANAS" se localiza en el Municipio de Villa del Rosario (Norte de Santander), Sabanas de los Trapiches, Identificado como LOTE NUMERO DOS (2), el cual cuenta con un área de veintiún mil setecientos punto cincuenta y cinco metros cuadrados (21.700,55 M<sup>2</sup>), ubicado en SABANAS DE LOS TRAPICHES DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, DEPARTAMENTO NORTE



# República de Colombia

4



A4031886477

DE SANTANDER, alinderado de la siguiente manera: **NORTE**: En línea quebrada en dirección al Este en 64.60 metros, cruza en dirección sur en una longitud de 5.00 metros y de allí en dirección Este en 41.12 metros colindando con área de cesión tipo 1 lotes 1 y 2; **ESTE**: En línea recta en una longitud de 185.70 metros colindando con área de cesión Tipo 1 lotes 1 y 2; **SUR**: En línea recta en una longitud de 132.15 metros con propiedad de la Constructora Monape S.A.; **OESTE**: En línea quebrada, en dirección al norte en 66.00 metros, colindando con el Lote No. 1 de esta subdivisión, cruza al Este en 26.50 metros y de allí nuevamente al norte en 124.70 metros, colindando en estos dos trayectos con área de cesión tipo 1 lotes 1 y 2.- **PARÁGRAFO PRIMERO**: No obstante la descripción del(s) inmueble(s) por su ubicación, cabida y linderos la venta del(s) mismo(s) se hace como cuerpo cierto, de acuerdo con los planos y especificaciones que EL(LA,LAS,LOS) COMPRADOR(A,AS,ES) declara(n) conocer y aceptar, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior de ninguna clase por ninguna de las partes. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. El inmueble descrito en la presente Cláusula hace parte del Conjunto Cerrado "AVELLANAS", ubicado en la Carrera 2A No. 11-183, Barrio Lomitas del municipio de Villa del Rosario. **PARÁGRAFO TERCERO**. La transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo. **PARÁGRAFO CUARTO**. La presente transferencia incluye un derecho sobre los bienes de dominio común del conjunto residencial de acuerdo al porcentaje de participación señalado en el Reglamento de Propiedad Horizontal para el inmueble objeto de ésta compraventa. Estos coeficientes son el Índice o medida del valor del derecho de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) sobre el conjunto residencial y sobre sus elementos y servicios comunes y determina la cuota de participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Derecho que ejercerá EL COMPRADOR según las normas establecidas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, adquiriendo las obligaciones que le(s) corresponde(n) como propietario(s) de los bienes de uso común del mencionado conjunto residencial. EL (LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que se somete(n) al cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO QUINTO**. Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, registrar la transferencia aquí consagrada a favor

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

Ca105544925

05/01/2016

C-65077944-14-14-14-14-14

10432MLAYA42904

~~del LOS~~ COMPRADOR(ES). SEGUNDA. TRADICION. EL FIDEICOMISO AVELLANAS, cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. es el titular del(los) inmueble(s) que se transfiere a título de venta por haberlo(s) adquirido a TI: El lote por transferencia de dominio a título de Fiducia Mercantil mediante Escritura Pública Número 2.849 del 03 de septiembre de 2014 de la Notaría Cuarta de Cúcuta, registrada el cinco (5) de septiembre de 2014, y las construcciones son propiedad de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su calidad de Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO AVELLANAS por haberlas construido EL FIDEICOMITENTE bajo su exclusiva responsabilidad, constituyéndose el Conjunto en propiedad horizontal mediante Escritura Pública Número setecientos cuarenta y cinco (745) otorgada el día Veinte (20) de marzo de 2015 en la Notaría Cuarta (4<sup>a</sup>) de Cúcuta, registrada el día veinticuatro (24) de marzo de 2015. TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa es la suma de **SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$72.000.000.00 )**, cancelados por EL COMPRADOR de la siguiente manera: a) La suma de **VEINTE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$ 20.200.000.00 )**, que EL VENDEDOR declara recibidos a satisfacción; y b) La suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$ 51.800.000.00 )** con el producto del préstamo que BANCOLOMBIA S.A. ha otorgado a LA COMPRADORA con garantía hipotecaria de primer grado a su favor. LA SOCIEDAD VENDEDORA y LA COMPRADORA autorizan expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA S.A. para que el producto del préstamo que se le otorgue a LA COMPRADORA sea abonado directamente a la obligación(es) que LA SOCIEDAD VENDEDORA tenga(n) a favor del Banco y en caso de no tener obligaciones pendientes, para que dicha suma sea entregada directamente a LA SOCIEDAD VENDEDORA, o a la persona Jurídica, o al Patrimonio Autónomo que éste indique. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez que LA COMPRADORA cumpla con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza Bancolombia S.A. No obstante la forma de pago, LA VENDEDORA y LA COMPRADORA renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto la venta