



República de Colombia

3000100118



Bancolombia
Barcode
40886570

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 5.653
CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES

OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTISÉIS (26) DE SEPTIEMBRE
DE DOS MIL TRECE (2013)

CLASE DE CONTRATOS: COMPRAVENTA, PATRIMONIO DE FAMILIA,
HIPÓTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA, LIBERACIÓN PARCIAL
DE HIPÓTECA, CANCELACIÓN PARCIAL DE COMODATO.
ESTE INMUEBLE NO SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:

OSCAR JAVIER SALGADO MORA, en calidad de apoderado especial y como
tal en nombre y representación de FIDUCIARIA COLMENA S.A., entidad
que a su vez ACTÚA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
DENOMINADO "AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA". NIT #
830.054.090-6

DIANA CAROLINA RODRÍGUEZ GARCÍA, en nombre y representación de
AR CONSTRUCCIONES S.A.S - NIT 900.378.893-8
Venden a favor de: LAURA MARÍA RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ - C.C.
1.015.430.962

E HIPOTECA(N) A: BANCOLOMBIA S.A. - NIT 890.903.938-B

LIBERACIÓN DE HIPÓTECA POR: BANCOLOMBIA S.A. - NIT 890.903.938-
8

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO(S): 50S-40636344

ZONA: SUR

DIRECCIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S): TRANSVERSAL 70 G # 63-52, SUR
(PROVISIONAL) - APARTAMENTO MIL TRESIENTOS TRES (1303)

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



República de Colombia
Banco de Bogotá
Notaría Primera del Círculo de Bogotá
VALORADA EN CATORCE MIL SEISCIENTOS PESOS
MONEDAS DE COLOMBIA, SIN DECIMOSÉIS CÉNTIMOS
NOTARIO: JUAN CARLOS GONZALEZ GONZALEZ
FIRMADO EN BOGOTÁ, D.C. EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2013
NOTARIO: JUAN CARLOS GONZALEZ GONZALEZ
FIRMADO EN BOGOTÁ, D.C. EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2013



Notaria
Primera
Círculo
Bogotá
D.C.

BLOQUE DIECISEIS (16) - el[los] cual[es] hace[n] parte integrante del
PROYECTO PARQUE CENTRAL BONAVISTA ETAPA I, de Bogotá, D.C.--

VALOR VENTA: \$ 75.000.000.oo -----

VALOR HIPOTECA: \$ 25.000.000.oo -----

VALOR LIBERACIÓN: \$ 748.080.oo -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, a los Veintiséis (26) días del mes de Septiembre
de dos mil trece (2013) el suscrito HERMANN PIESCHACON FONRODONA
Notario Primero (1*) ----- del Círculo de Bogotá, D.C.,
da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han
sido emitidas por quien(es) la(s) otorga(n): -----

COMPROVENTA

Compareció OSCAR JAVIER SALGADO MORA, mayor de edad y vecino (a)
de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado (a) con la cédula de ciudadanía
número 79.738.949 expedida en Bogotá, quien obra en calidad de apoderado
especial, según poder especial debidamente otorgado por ANDRÉS
FERNANDO PRIETO LEAL, en su condición de Presidente y Representante
Legal de la sociedad FIDUCIARIA COLMENA S.A., sociedad de servicios
financieros con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura
pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil
novecientos ochenta y uno (1981), otorgada en la Notaría Veintidós (22) del
Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento otorgado por la
Superintendencia Financiera mediante Resolución dos mil trescientos
setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y
uno (1981), todo lo cual consta en los certificados expedidos por la
Superintendencia Financiera de Colombia y de inscripción de documentos de
la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocolizan con este instrumento
público, quien actúa única y exclusivamente como vocera del patrimonio

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



República de Colombia



- 2 -

autónomo denominado AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA antes AR PARQUE CENTRAL CIUDAD BOLÍVAR, tal como consta en el otroslo Nro. 1 al contrato de fiducia suscrito por documento privado de 30 de enero de 2012, patrimonio identificado con el numero de Nit. 830.054.090-6 y que para los efectos de este contrato se denominará EL PATRIMONIO VENDEDOR.

B) DIANA CAROLINA RODRIGUEZ GARCIA, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.866.391 expedida en Bogotá, D.C., actuando como Tercer Suplente del Representante Legal de A.R. CONSTRUCCIONES SAS, sociedad legalmente constituida por escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y tres (4993) del veintiséis (26) de agosto de dos mil diez (2010), de la Notaria Veinticuatro (24) de Bogotá, domiciliada en Bogotá, identificada con el Nit. número 800.378.893-8, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el cual se adjunta, debidamente autorizado para la celebración de este acto como consta en el Acta de Junta Directiva Número 027 celebrada el cinco (5) de marzo de dos mil doce (2.012), que se anexa para su protocolización con el presente instrumento, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, y que conjuntamente con el PATRIMONIO VENDEDOR, podrán denominarse como LOS VENDEDORES.

C) LAURA MARIA RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ mayor(es) de edad, domiciliado(a, s.) en esta ciudad, identificado(a, s.) con la(s) cédula(s) de ciudadanía N°(s). 1.015.430.962 expedida(s) en Bogotá, D.C., de estado civil SOLTERA SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO, obrando en nombre propio, quien [es] en adelante se denominará(n) EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES], y manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

material para uso exclusivo en la enseñanza pública - No tiene costo para el usuario

✓



República de Colombia



República de Colombia

- j) Que declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal de proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA ETAPA I y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal constituye las normas básicas para la administración y manejo de los bienes y servicios comunales. Es de obligatorio cumplimiento para los propietarios y usuarios de las unidades privadas. Contiene, entre otros aspectos una parte técnica que incluye la descripción de los apartamentos, y de los bienes comunes por sus áreas y linderos y una parte jurídica que hace referencia a los derechos y deberes de los propietarios y usuarios, coeficientes definitivos de las ETAPAS, módulos de contribución de los diferentes sectores del Proyecto, normas para reformar, reparar y en general efectuar cualquier obra en los bienes privados y comunes, órganos de administración, celebración de Asambleas, Consejo de Administración, etc. (esta enumeración no es taxativa).
- k) Que el Propietario inicial es EL PATRIMONIO AUTÓNOMO "AR PARQUE CENTRAL CIUDAD BOLÍVAR" representado por Fiduciaria Colmena S.A., o quien sustituya a dicho patrimonio autónomo en sus derechos.
- l) Que los terrenos en que se desarrolló el Proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA ETAPA I son de propiedad plena y exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO, representado por Fiduciaria Colmena S.A., y que independientemente de que tal proyecto inmobiliario se desarrolle por etapas, ello no confiere ningún derecho o expectativa a EL(LOS) COMPRADOR(ES) sobre dichos terrenos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL(LOS) COMPRADOR(ES) no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, tales como derecho(s) de luz, vista o tránsito.
- m) Todos los bienes privados y comunes del Proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA ETAPA I se describen gráficamente en los

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



República de Colombia



A0007890490

- 5 -

planos de propiedad horizontal y se determinan literalmente en el proyecto de división y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por otra parte, se determinan los coeficientes definitivos y los módulos de contribución de los propietarios del Proyecto PARQUE CENTRAL BONAVISTA ETAPA I, para el mantenimiento y conservación de los bienes comunes entregados.

- n) Que de conformidad con lo establecido el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. trescientos diecisésis (316) de fecha tres (3) de febrero de dos mil doce (2012) adicionado por escritura pública número cinco mil cuatrocientos doce (5.412) del Dieciocho (18) de marzo de dos mil trece (2013), adicionado por escritura pública número mil setecientos doce (1.712) del veintiséis (26) de abril de dos mil trece (2013), aclarada por escritura pública número dos mil setenta y cuatro (2.074) del quince (15) de mayo de dos mil trece (2013), otorgadas en la Notaría Primera (1^a) del Circulo de Bogotá, Fiduciaria Colmena S.A., en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en el marco de las instituciones que le sean impartidas, o quien sustituya a este Eideicomiso en sus derechos, así como el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, estarán facultados para adelantar los actos y/o trámites correspondientes para solicitar licencia de construcción y/o modificación a la actualmente existente sin requerir autorización de la Asamblea General de Copropietarios ni de ningún otro órgano o funcionario del Conjunto Residencial, toda vez que el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, o EL PATRIMONIO AUTÓNOMO, como propietario inicial, o quien sustituya a dicho Fideicomiso en sus derechos, están facultados para rediseñar o modificar el PROYECTO, las características de la construcción y/o especificaciones, tipo de vivienda, volumetrías, áreas privadas, zonas comunes de las restantes etapas y, en general,

Este es un modelo para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

61



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ
FIDUCIARIA COLMENA S.A.
HERMANN PESCHACION FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ
CONTRATADO EN BOGOTÁ D.C.
NOTARIO PESCHACION FIDUCIARIA S.A.

República de Colombia



para realizar autónomamente todos los actos y trámites necesarios para dichos fines. Adicionalmente, FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO o Fiduciaria Colmena S.A., en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en el marco de las instrucciones que le sean impartidas, o quien sustituya a este Fideicomiso en sus derechos, estará facultada para reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal mediante escritura adicional, que podrá otorgar a través de su representante, sin necesidad de aprobación de la Asamblea General de Copropietarios ni de ningún otro órgano y sin requerir para ello firma o comparecencia del Administrador de la copropiedad. En la escritura de reforma se identificarán los bienes privados, los bienes comunes localizados en las nuevas etapas y el cálculo de los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución de la totalidad de los bienes privados integrados al Conjunto. En la escritura pública por medio de la cual se integre la última Etapa, los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución de todo el PROYECTO se determinarán con carácter definitivo, siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. No obstante, mientras no se integren nuevas etapas, los coeficientes de copropiedad y de módulos de contribución, se entenderán como definitivos. -----

- o) Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato, asumirá(n) plena e integralmente la responsabilidad por cualesquiera hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurran(n) en aquél (aqueños), cualquiera que sea la persona natural o jurídica que actualmente tenga la calidad de Administrador del Conjunto, independientemente de si EL VENDEDOR TRADENTE es el Administrador del Conjunto o lo es un tercero. No obstante lo anterior, la Administración del Conjunto tomará las medidas necesarias para la seguridad de los habitantes y de sus bienes. -----

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



República de Colombia



- 6 -

- p) Que conoce(n) la existencia de(s) apartamento(s) modelo(s), y permitirán el libre acceso a dicho(s) inmueble(s) y al conjunto, e igualmente respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto.

a) Que con el otorgamiento del presente instrumento FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO y EL VENDEDOR dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con EL(LOS) COMPRADOR(ES) el día veinticuatro (24) de Mayo de dos mil trece (2013) con relación al(los) inmueble(s) objeto de este contrato.

i) Que no obstante que el PROYECTO se planea desarrollar por etapas, tal como está previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, ello no implica obligación alguna a cargo de EL VENDEDOR, ni del FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, de llevar a cabo efectivamente la construcción de las etapas subsiguientes y, por lo tanto, no confiere ningún derecho o expectativa a EL(LOS) COMPRADOR(ES) en cuanto a términos o plazos para iniciar o terminar las obras de dichas etapas subsiguientes.

CAPÍTULO III - CLÁUSULAS

PRIMERO: Que por medio del presente instrumento EL PATRIMONIO VENDEDOR transfiere(n) a título de venta a favor de LAURA MARIA RODRIGUEZ GUTIÉRREZ mayor(es) de edad, domiciliado(a, s) en esta ciudad, identificado(a, s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía, No(s). 1.015.430.962 expedida(s) en Bogotá, D.C., de estado civil SOLTERA SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO y quien(es) actúa(n) en nombre propio y quien(es) para efectos del contrato se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES), el pleno derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el(s) siguiente(s) inmueble(s): El - APARTAMENTO MI

Papel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene cuarto



MATRICULA INMOBILIARIA No(s). 50S-40636344 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá D.C., zona sur. El Conjunto està construido sobre el lote de terreno denominado MANZANA 1 ETAPA 1 DEL PARQUE CENTRAL BONAVISTA, con una extensiòn superficial de quince mil cuatrocientos dieciocho metros cuadrados con veintidós centímetros cuadrados (15.418,22 mts²) con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40569635, cuyos linderos a continuaciòn se especifican: MANZANA 1 ETAPA 1. ÁREA QUINCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (15.418,22 M²). Sus linderos son: Del mojón dos (2) al mojón tres (3), en cuarenta y ocho metros con cuarenta y tres centímetros (48.43 M), lindando con la Vía V-7 (Transversal 70G); del mojón tres (3) al mojón cuatro (4), en setenta metros con cuarenta y ocho centímetros (70.48 M), lindando con la Vía V-7 (Transversal 70G); del mojón cuatro (4) al mojón cinco (5), en siete metros con treinta centímetros (7.30 M), lindando con la Vía V-7 (Transversal 70G); del mojón cinco (5) al mojón seis (6), en siete metros con treinta centímetros (7.30 M), lindando con la Vía V-5 (Calle 63 Sur); del mojón seis (6) al mojón siete (7), en diecinueve metros con cuatro centímetros (19.04 M), lindando con la Vía V-5 (Calle 63 Sur); del mojón siete (7) al mojón ocho (8), en cuarenta y dos metros con setenta y cuatro centímetros (42.74 M), lindando con la Vía V-5 (Calle 63 Sur); del mojón ocho (8) al mojón nueve (9), en dos metros con setenta y nueve centímetros (2.79 M), lindando con la Vía V-5 (Calle 63 Sur); del mojón nueve (9) al mojón diez (10), en cuatro metros con ochenta y tres centímetros (4.83 M), lindando con la Vía V-5 (Calle 63 Sur); del mojón diez (10) al mojón once (11), en cuatro metros con ochenta y tres centímetros (4.83 M), lindando con la carrera V-7 intermedia (Carrera Principal); del mojón once (11) al mojón doce (12), en sesenta y tres metros con cincuenta y siete centímetros (63.57 M), lindando con la carrera V-7 intermedia (Carrera Principal); del mojón doce (12) al mojón trece (13), en un metro con ochenta centímetros (1.80 M), lindando con la carrera V-7 intermedia (Carrera Principal); del mojón trece (13) al mojón catorce (14), en setenta y

Este es un documento de uso exclusivo en la escritura pùblica - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



- 8 -

cuatro metros con ochenta y siete centímetros (74,87 M), lindando con la carrera V-7 intermedia (Carrera Principal); del mojón catorce (14) al mojón quince (15), en cuatro metros con treinta y tres centímetros (4,33 M), lindando con la carrera V-7 intermedia (Carrera Principal); del mojón quince (15) al mojón diecisésis (16), en dos metros con seis centímetros (2,06 M), lindando con la carrera V-7 intermedia (Carrera Principal); del mojón diecisésis (16) al mojón diecisiete (17), en cinco metros con setenta y cinco centímetros (5,75 M), lindando con la carrera V-7 intermedia (Carrera Principal); del mojón diecisiete (17) al mojón dieciocho (18), en cinco metros con ochenta y siete centímetros (5,87 M), lindando con la carrera V-7 intermedia (Carrera Principal); del mojón dieciocho (18) al mojón dieciséis dos (202), en sesenta y tres metros con noventa y cinco centímetros (63,95 M), lindando con el Parque 3./Etapa 3); del mojón dieciséis dos (202) al mojón dos (2), en sesenta y ocho metros con noventa y nueve centímetros (68,99 M), lindando con el Lote el Almacén.

A este inmueble corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 505-40569635 en mayor extensión de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur y la Cedula Catastral No. 002433010200000000 EN MAYOR EXTENSIÓN. PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la mención de la cabida y linderos antes anotada, la compraventa de los inmuebles se hace como cuerpo cierto. PARÁGRAFO SEGUNDO.- El inmueble materia de este contrato se destinará específica y únicamente para uso residencial (vivienda familiar). PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) declar(a)n conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficialia, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de la presente compraventa, así como que conoce las especificaciones materiales del inmueble que por este instrumento compra como cuerpo cierto. PARÁGRAFO CUARTO.- Tanto LA VENDEDORA como EL(LOS) COMPRADOR(ES) declaran conocer y aceptar que el proyecto de vivienda

ESTATE
NOTARIAL
SANTANDER

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



República de Colombia
ESTATE
NOTARIAL
SANTANDER



ESTATE
NOTARIAL
SANTANDER

Escaneado con Santander

del cual es parte el bien objeto de venta, es de conformidad con las normas vigentes catalogado como Vivienda de Interés Social. PARÁGRAFO QUINTO: A este inmueble le corresponden los parqueaderos de residentes, los cuales, por no poseer la agrupación un número de parqueaderos igual al número de apartamentos, no serán de uso exclusivo, ni gravados con servidumbre mediante escritura pública, a cada propietario, sino que van a servir a aquellos residentes propietarios que posean vehículo y su uso o destinación no podrá alterarse ya que hacen parte de los bienes comunes de la agrupación. El Consejo de Administración elaborará un reglamento interno que establezca la forma de uso y goce de los parqueaderos, en virtud de la facultad establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Una vez los parqueaderos sean determinados y numerados en el sitio, la numeración allí establecida prevalecerá a la del plano, en caso de existir diferencia-----

SEGUNDA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble aquí descrito e identificado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes del "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL", que fue protocolizado mediante escritura pública número trescientos diecisésis (318) de fecha tres (3) de febrero de dos mil doce (2012) adicionado por escritura pública número cinco mil cuatrocientos doce (5.412) del Dieciocho (18) de marzo de dos mil trece (2013), adicionado por escritura pública número mil setecientos doce (1.712) del veintiséis (26) de abril de dos mil trece (2013), aclarada por escritura pública número dos mil setenta y cuatro (2.074) del quince (15) de mayo de dos mil trece (2013) otorgadas en la Notaría Primera (1^a) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad e inscrita al folio de mayor extensión No. 50S-40569535, correspondiéndole al apartamento objeto de esta compraventa, un porcentaje de participación en la copropiedad

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



República de Colombia



A03199446

- 9 -

equivalente al establecido en el citado reglamento de propiedad horizontal.
PARÁGRAFO PRIMERO.- EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, por la Alcaldía Mayor de Bogotá, conforme a la Radicación 400020110322 de fecha Doce (12) de Agosto de dos mil once (2011) expedida por la secretaría de inspección, Vigilancia y Control de La Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** La entrega del inmueble como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes del conjunto, por acceder éstos a los primeros. Las áreas comunes del Bloque en el cual se encuentra el apartamento objeto de esta compraventa, se entenderán recibidos desde la firma de la presente escritura pública de compraventa. --- Las áreas comunes generales del **CÖNJUNTO RESIDENCIAL "PARQUE CENTRAL BONAVISTA PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, se entregarán cuando se haya completado el 51% de las entregas de unidades privadas de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) que conoce (n) y acepta (n) el régimen de propiedad horizontal o separada, estatuido por la Ley 675 de 2001, quedando por tanto obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas y/o que se estipulen en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas a su cargo en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** declara(n) así mismo, que conoce (n) y acepta (n) el Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO CUARTO.-** Los aparatos y equipos instalados en el apartamento y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dadas por los fabricantes a **LA VENDEDORA** y/o **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**. **PARÁGRAFO QUINTO.-** **EL (LOS)**

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



República de Colombia
BOGOTÁ D.C.
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
Vigilancia y Control de la Secretaría del Hábitat
Fideicomitente Responsable del Proyecto
Herranah Residencial Bonavista Primera Etapa



Colombia

COMPRADOR(ES) autoriza(n) y acepta(n) las modificaciones en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se requieran a juicio de la **VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, entendiéndose que éstos cuentan con poder amplio y suficiente para realizar dichas modificaciones, siempre y cuando no se haya completado el 51% de las entregas de unidades privadas de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001.

TERCERA.- TRADICIÓN. LA VENDEDORA es la actualmente la propietaria, es decir, FIDUCIARIA COLMENA como vocera del patrimonio autónomo denominado AR PARQUE CENTRAL CIUDAD BOLÍVAR y del cual es fideicomitente único la sociedad GRUPO AR S.A., el inmueble fue aportado al patrimonio autónomo por parte de los señores FORERO GLADEL Y CIA S EN C., SANDRA-PATRICIA FORERO PULIDO, ANDRES EDUARDO HIGUERA FORERO Y CIA S. EN C. y EDNA MARGARITA FORERO PULIDO mediante la escritura pública numero cuatrocientos noventa y seis (496) del veintinueve (29) de Enero de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de Bogotá, escritura que fue aclarada mediante la escritura pública numero dos mil cuatrocientos setenta y uno (2.471) del cinco (5) de mayo de dos mil diez (2010), ambas inscritas en los folios de matrículas inmobiliarias 50S-278552 y 50S-989501, folios matrices del proyecto y registrados en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá - Zona Sur, posteriormente se realizó la división material del predio dando como resultante el lote denominado MANZANA 1 ETAPA 1 DEL PARQUE CENTRAL BONAVISTA, al cual le fue asignado el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40569635 y las edificaciones que acceden al terreno son levantadas por la Sociedad A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S. a sus exclusivas expensas, de conformidad con los planos aprobados mediante Licencia de Construcción a la cual ya se hizo referencia en el reglamento.

PARÁGRAFO. FIDUCIARIA COLMENA S.A. en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado "AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA", no es ni constructor, ni interventor, ni gerente del proyecto o responsable por los

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



República de Colombia



Aj037996485

- 10 -

aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y en consecuencia no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. Fidelcomitente Constructor del proyecto.

CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- Que el inmueble materia del presente contrato es de plena y exclusiva propiedad de LA VENDEDORA, quien lo posee de manera regular, quieta, pública y pacífica, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y que dicho inmueble no es objeto de demanda civil, no está embargado, se halla libre de censo, anticresis, arrendamiento consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, excepto las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal y, en cuanto a gravámenes soporta una hipoteca en mayor extensión constituida a favor de BANCOLOMBIA S.A., constituida mediante escritura pública número tres mil ochenta y dos (3.082) del quince (15) de Junio de dos mil once (2011) de la Notaría primera (1) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número No. 50S-40569635, la cual se cancelará como se indica en la sección tercera del presente instrumento público y el comodato constituido a favor de la sociedad GRUPO AR S.A., por escritura pública número cuatrocientos noventa y seis (496) del veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010) otorgada en la notaría Veinticuatro (24) del círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número No. 50S-40569635, el cual fue cedido mediante documento privado a favor de AR CONSTRUCCIONES S.A.S., que se cancelará como se indica en la sección cuarta del presente instrumento público; y en general no soporta ninguna limitación de dominio que puede impedir a EL (LOS) COMPRADOR (ES) el libre y pacífico uso, goce y disposición del mismo. - PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LOS)

Este material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene como fin el envío



República de Colombia
INSTITUTO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
NOTARIO PÚBLICO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
HERRERA CHACÓN PONDEROSA
NOTARIO PÚBLICO DE BOGOTÁ
Cedula número:



Cedula número:

COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que será(n) de su cargo los gastos de administración, los impuestos que se causen, cobren o reajustaren a partir de la fecha de la presente escritura, LA VENDEDORA entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial según lo establecido por el artículo 118 de la Ley 9^a de 1989. Los inmuebles se entregarán con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y redes de gas exigidos por las Autoridades Distritales, instalados y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al CONJUNTO serán por cuenta del FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO. Los derechos de la línea telefónica privada como el aparato, ya instalada en el inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva de EL (LOS) COMPRADOR(ES). El(es) inmueble(n) se entregará(n) con todos los recibos por servicios públicos cancelados hasta la fecha de entrega real y material del mismo. **PARÁGRAFO SEGUNDO.**- Salvo culpa o negligencia de su parte, EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO no será responsable de las demoras y calidad deficiente de los servicios públicos prestados por las empresas de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. **PARÁGRAFO TERCERO.**- Desde la firma del presente documento serán de cargo de EL (LOS) COMPRADOR (ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO por el término de un (1) año contado a partir de la fecha del presente instrumento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil. **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** saldrá al saneamiento de los **VICIOS REDHIBITORIOS** y se hará responsable si los inmuebles parecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del Código Civil Colombiano y lo establecido en la Ley

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



República de Colombia



A225799007

- 11 -

1480 de 2011, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega de el(s) inmueble(s) objeto de la compraventa. En todo caso, se saldrá al saneamiento por evicción en los términos de ley. En todo caso, se saldrá al saneamiento por evicción en los términos de ley.

PARÁGRAFO CUARTO.- De lo anterior se exceptúa cualquier contribución de valorización que eventualmente pudo causarse, liquidarse o cobrarse con anterioridad al otorgamiento del presente instrumento, la cual debió ser asumida por EL(LOS) COMPRADOR(ES) desde la fecha de celebración del contrato de Promesa de compraventa.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de el(s) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$75.000.000,00)** que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, así:

- a.) La suma de **TREINTA Y Siete MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.620.500,00)** con dineros aportados por su padre, y que EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, declara recibidos en la fecha a anterior satisfacción,
- b.) La suma de **DOCE MILLONES TREScientos SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.379.500,00)** que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) con recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda que le(s) ha sido asignado el día Dieciocho (18) de marzo de dos mil trece (2013) por la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR CAFAM.

Suma(s) que deberá(n) ser cancelada(s) en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa, lo anterior de acuerdo al Artículo 58 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009, sin perjuicio de que EL FIDEICOMITENTE

Papel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo pieza el manuscrito

10



República de Colombia
ESTADO UNIDO DE COLOMBIA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA
ESTADO UNIDO DE COLOMBIA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA



Fideicomitente
Responsable
del Proyecto