



República de Colombia
Departamento de Cundinamarca

Notaría Primera
Soacha

Martha Cecilia Avila Vargas
Notaria Primera
Nit.: 41.790.600-7

PRIMER Ejemplar de la **PRIMERA** Copia de la Escritura No. **03674**

De Fecha **DIECIOCHO (18)** De **AGOSTO** De **2022**

ACTO: COMPRAVENTA Y OTRO

DE: LUIS ALBERTO RUIZ TORRES

A: LUZ MARINA FERNANDEZVEGA



Aa077789771



Ca413942925

NÚMERO: CERO TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO (03674)-----

FECHA: DIECIOCHO (18) DE AGOSTO-----

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2.022), OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA
DE SOACHA, CUNDINAMARCA (CÓDIGO 257540001). -----

FORMATO DE REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 051-155867. -----

REGISTRO CATASTRAL NÚMERO: 0000000000150006905060001. -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (). -----

MUNICIPIO: SOACHA-----

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA. -----

DIRECCIÓN: DIAGONAL 24 NUMERO 42-95 APARTAMENTO 601 INTERIOR 5
CONJUNTO RESIDENCIAL HORTENSIA – P.H.-----

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES y
0125 COMPRAVENTA. -----

VALOR DE LA VENTA:\$ 63.000.000,00. -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) -----

PERSONAS INTERVIENEN EN EL ACTO ----- IDENTIFICACIÓN

LUIS ALBERTO RUIZ TORRES ----- C.C.1.033.679.989

LUZ MARINA FERNANDEZ VEGA ----- C.C. 51.567.693

En el Municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los dieciocho (18) días del mes de Agosto del año dos mil veintidos (2.022), ante el Despacho de la Notaria Primera (1a) del Circulo de Soacha, Cundinamarca siendo Notaria Titular la Doctora **MARTHA CECILIA AVILA VARGAS** se otorgó una Escritura Pública de **CANCELACIÓN DERECHO DE PREFERENCIA Y PROHIBICION DE TRANSFERENCIA y COMPRAVENTA** que se consigna dentro de los siguientes términos:

CANCELACIÓN DERECHO DE PREFERENCIA Y PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

COMPARECIÓ: **LUZ MARINA FERNANDEZ VEGA**, mayor de edad, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **51.567.693**, expedida en Bogotá D.C., quien obra en representación de **LUIS ALBERTO RUIZ TORRES**, mayor de edad, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **1.033.679.989**, expedida en Bogotá D.C., de estado civil **casado con sociedad conyugal vigente**, vecino de este Municipio, según poder especial, que se protocoliza y manifestó:-----

PRIMERO: Que mediante escritura pública número mil quinientos tres (1.503) de fecha trece (13) de marzo del año dos mil catorce (2.014), otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Correspondiente, bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **051-155867**, el señor **LUIS ALBERTO RUIZ TORRES**, adquirió por compra hecha a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO HORTENSIA CONJUNTO RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A.**, el siguiente bien inmueble: -----

APARTAMENTO NUMERO SEISCIENTOS UNO (601) INTERIOR CINCO (5) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL HORTENSIA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA DIAGONAL VEINTICUATRO (24) NUMERO CUARENTA Y DOS NOVENTA Y CINCO (42-95), del Municipio de Soacha - Cundinamarca, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la mencionada Escritura.-----

SEGUNDO: Que sobre la misma escritura publica y sobre el inmueble citado en la clausula anterior, se constituyo **DERECHO DE PREFERENCIA Y PROHIBICION DE TRANSFERENCIA**, a favor de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, identificada con NIT. **860.066.942-7**, esto de acuerdo con lo estipulado en el Parágrafo



Aa077789772



Ca413942924

TERCERO: Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la ley 2079 del 14 de enero de 2021, en su párrafo transitorio y conforme a la comunicación expedida por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, de fecha veintiocho (28) de Febrero del año dos mil veintidos (2.022), comparece la señora **LUZ MARINA FERNANDEZ VEGA**, en representación de **LUIS ALBERTO RUIZ TORRES**, a cancelar el **DERECHO DE PREFERENCIA Y PROHIBICION DE TRANSFERENCIA**, que se encuentran inscritos en el folio de matrícula número **051-155867**. -----

*******COMPRAVENTA*******

COMPARECIÓ NUEVAMENTE: **LUZ MARINA FERNANDEZ VEGA**, mayor de edad, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **51.567.693**, expedida en Bogotá D.C., quien obra en representación de **LUIS ALBERTO RUIZ TORRES**, mayor de edad, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **1.033.679.989**, expedida en Bogotá D.C., de estado civil **casado con sociedad conyugal vigente**, vecino de este Municipio, según poder especial, que se protocoliza, quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, y por la otra parte **LUZ MARINA FERNANDEZ VEGA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **51.567.693**, expedida en Bogotá D.C., de estado civil **casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada**, vecina de este Municipio, quien en adelante se llamará **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa que se registrará por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO - OBJETO DEL CONTRATO: **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el pleno derecho de dominio que ejerce sobre el siguiente inmueble:-----

APARTAMENTO NUMERO SEISCIENTOS UNO (601) INTERIOR CINCO (5) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL HORTENSIA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA DIAGONAL VEINTICUATRO (24) NUMERO CUARENTA Y DOS NOVENTA Y CINCO (42-95), del Municipio de Soacha - Cundinamarca y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:-----

LINDEROS GENERALES: -----

El CONJUNTO RESIDENCIAL HORTENSIA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la diagonal veinticuatro (24) número cuarenta y dos noventa y cinco (42-95) del municipio Soacha (Cundinamarca). El conjunto en mención se encuentra integrado

por cuatrocientos ocho (408) apartamentos desarrollados en diecisiete (17) torres de seis (6) pisos de altura cada una; noventa y cinco (95) parqueaderos comunales de los cuales sesenta y ocho (68) son para residentes y veintisiete (27) para visitantes incluidos tres (3) cupos para personas con discapacidad; Además cuenta con un edificio comunal de tres (3) pisos, con portería, recepción, casilleros, oficina de administración, espacio disponible, gimnasio, salón de juegos, baños, depósito, salón social, terraza con BBQ, cocineta, ascensor para personas con movilidad reducida, tanque de agua potable, tanque de almacenamiento de aguas lluvias, tanque de red contra incendio, cuarto de bombas, subestación eléctrica, una edificación para cuarto de basuras, cuarenta y ocho (48) ciclisteros descubiertos, zonas verdes y recreativas, señaladas en los planos y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

El lote de terreno en donde se desarrolla el **CONJUNTO RESIDENCIAL HORTENSIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se describe y alindera como se indica a continuación:

LOTE 2 SUPERMANZANA 25. Ubicada en el MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL CIUDAD VERDE - MUNICIPIO DE SOACHA CUNDINAMARCA.

Tiene un área de ocho mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados con ochenta y siete decímetros cuadrados (8.555,87 M2). Se determina por los siguientes linderos: Partiendo del punto 805 al punto 697 pasando por el punto 698, en dimensiones de sesenta y dos metros con cuarenta y cinco centímetros (62.45 m.), diecisiete metros con noventa y nueve centímetros (17.99 m.) con zona verde 13. Del punto 697 al punto 801 en dimensión de ciento cuatro metros con nueve centímetros (104.09 m.) con zona verde 13 A-1. Del punto 801 al punto 800 en dimensión de ochenta y un metros con sesenta y cinco centímetros (81.65 m.), con aislamiento lateral 37. Del punto 800 al punto 805 y cierra en dimensión de ciento diez metros con ochenta y cinco centímetros (110.85 m.) con lote 1 de la misma supermanzana.-----

LINDEROS ESPECIALES: APARTAMENTO NUMERO SEISCIENTOS UNO (601) INTERIOR CINCO (5). Pertenece al Conjunto **HORTENSIA CUIDAD VERDE:** Localizado en el SEXTO PISO del Interior 5.-----

Las Áreas Generales se clasifican como:-----

AREA TOTAL CONSTRUIDA: Corresponde al área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros medianeros, muros de fachada, muros divisorios columnas, etc. **AREA PRIVADA**



Aa077789773



Ca413942923

CONSTRUIDA: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Las Áreas Generales se clasifican como: **AREA TOTAL CONSTRUIDA:** Cuarenta y uno punto cero dos metros cuadrados (41.02m²). **AREA PRIVADA CONSTRUIDA:** treinta y siete punto ochenta metros cuadrados (37.80 m²) -----

AREA MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: Tres punto veintidós metros cuadrados (3,22 m²).-----

DEPENDENCIAS: Las dependencias del apartamento son las siguientes: cocina, zona social, cuarto de ropas, un (1) baño, dos (2) alcobas y un (1) espacio disponible.

PARÁGRAFO: El espacio disponible cuenta con el potencial de convertirse en tercera alcoba mediante la construcción por parte del propietario de un muro divisorio entre este y la zona social. -----

LINDEROS HORIZONTALES: Partiendo del punto número uno (1) localizado en la cocina al punto numero dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos punto setenta y ocho metros (2.78 m), cero punto treinta y cinco metros (0.35 m) cero punto quince metros (0.15 m), tres punto setenta y un metros (3.71 m), con área común construida y apartamento 604 interior 5. Del punto numero dos (2) al punto número tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos punto noventa y dos metros (2.92 m), dos punto veinticinco metros (2.25m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), dos punto cuarenta metros (2.40 m) uno punto setenta y cinco metros (1.75 m), dos punto cuarenta y ocho metros (2.48 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), dos punto cuarenta y ocho metros (2.48 m); con área común libre. Del punto número tres (3) al punto número cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto cuarenta y siete metros (2.47 m), dos punto cuarenta metros (2.40m), uno punto sesenta y siete metros (1.67 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), uno punto setenta y cinco metros (1.75 m) cero punto veintiséis metros (0.26m) y uno punto cero ocho metros (1.08 m); con área común libre. Del punto número cuatro (4) al punto número cinco (5) en línea quebrada y distancias sucesivas de tres punto treinta y cuatro metros (3.34 m), dos punto ochenta y tres metros (2.83 m), dos punto veinte metros (2.20 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m) y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 m); con apartamento 604 interior 6 y apartamento 602 interior 5. Del punto número cinco (5) al punto número uno (1) en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto cero

MARTHA OCULTA VILA VARGAS
Notaria Principal
Código de Soacha Cund
Aa077789773
Ca413942923

14-09-21
111138AH9980G11a
18-03-22

Cadena S.A. No. 890305340
Cadena S.A. No. 890305340

ocho metros (0.08 m), cero punto cuarenta y cuatro metros (0.44 m) uno punto veinticinco metros (1.25 m), cero punto veinte metros (0.20 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m), cero punto noventa y nueve metros (0.99 m), dos punto veintiocho metros (2.28 m), cero punto cincuenta y siete metros (0.57 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), cero punto cuarenta y nueve metros (0.49 m), uno punto cuarenta y dos metros (1.42 m), uno punto trece metros (1.13 m), cero punto diez metros (0.10 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), uno punto cuarenta metros (1.40 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), cero punto treinta metros (0.30 m) y uno punto cero uno metros (1.01 m); con apartamento 602 interior 5 y área común construida.

LINDEROS VERTICALES: Su altura libre promedio es de 2.25m. **CENIT:** Placa de entepiso al medio con apartamento CUBIERTA INTERIOR 5.

NADIR: Placa de entepiso al medio con QUINIENTOS UNO (501) INTERIOR 5. según certificado de libertad cuenta con un coeficiente de **0.2468 %**

A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA CEDULA CATASTRAL 0000000000150006905060001 y MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 051-155867.

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble anteriormente descrito se encuentra sometido al regimen de propiedad horizontal según escritura pública número cuatro mil setecientos cuarenta y siete (4.747) de fecha seis (06) de septiembre del año dos mil trece (2013), otorgada en la Notaria Trece (13) del circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención de sus cabidas y linderos la venta de los inmuebles se efectúa como cuerpo cierto.

SEGUNDO: LOS(EL,LA) VENDEDORES(OR,A) adquirió(eron) el inmueble objeto de esta venta por compra hecha a FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO HORTENSIA CONJUNTO RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A., mediante escritura pública número mil quinientos tres (1.503) de fecha trece (13) de marzo del año dos mil catorce (2.014), otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., debidamente registrada en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el folio de matricula antes citado.

TERCERO: Garantizan LOS(EL,LA) VENDEDORES(OR,A) que este inmueble no ha sido enajenado por acto anterior al presente y



Aa077789775

Ca413942922

general tales como censos, anticresis, embargos judiciales, hipotecas, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública, no está constituido patrimonio inembargable, pleitos pendientes; se encuentra a paz y salvo con el pago de los servicios públicos, y que en todo caso saldrá al saneamiento de lo vendido en la forma y casos previstos con la Ley. -----

PARAGRAFO: En cuanto a hipotecas soporta la constituida mediante escritura pública número mil quinientos tres (1.503) de fecha trece (13) de marzo del año dos mil catorce (2.014), otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá D.C., a favor de Banco Davivienda S.A.-----

CUARTO: El precio para esta venta es por la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$63.000.000,00 M/CTE)**, que **LOS(EL,LA) VENEDORES(OR,A)** declara(n) recibido a entera satisfacción.

PARÁGRAFO - APLICACIÓN ARTÍCULO 61 – LEY 2010/19: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. -----

ADVERTENCIA: Los intervinientes fueron advertidos sobre la figura jurídica de lesión enorme que puede generar el presente contrato por el valor del mismo.-----

QUINTO: Que en la fecha **LOS(EL,LA) VENEDORES(OR,A)** hacen entrega real y material del inmueble, junto con sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y mejoras, servicios e instalaciones que le pertenezcan. -----

SEXTO: A partir de la fecha, serán de cargo de **EL(LOS,LA) COMPRADOR(ES,A)** la cancelación de los servicios, como energía, acueducto, alcantarillado y aseo, lo