

----- REPÚBLICA DE COLOMBIA -----

----- NOTARIA TRECE (13) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1356 -----

MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS. -----

DE FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE MARZO. -----

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022). -----

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, -----

República de Colombia, -----

En el despacho de la Notaria Trece (13) de este círculo -----

Cuyo Notario es: -----

JAIME ALBERTO RODRIGUEZ CUESTAS. -----

----- SECCIÓN PRIMERA -----

----- CANCELACIÓN PARCIAL -----

Compareció JENNY PAOLA GUERRERO SILVA, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 1.030.647.612 expedida en Bogotá D.C. y manifestó: -----

**PRIMERO. REPRESENTACIÓN:** que en este acto actúa como apoderada general mediante escritura pública cero cero noventa y tres (0093) del veintiuno (21) de enero de dos mil veintidós (2022) otorgada en la notaría treinta y siete (37) del círculo de Bogotá D.C., de **EDWIN FIGUEROA VARELA ABOGADOS S.A.S.** identificada con NIT 900.687.414-9 y matrícula mercantil No. 02396494 del siete (07) de enero de dos mil catorce (2014) entidad legalmente constituida por documento privado de fecha tres (03) de enero de dos mil catorce (2014) bajo el No. 01795573 del libro IX todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, y manifestó: -----

**SEGUNDO:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de Apoderada General de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, con NIT. 860.007.335-4 (para todos los efectos El Acreedor), establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá,

Aa078095194

14-09-21 V1114HNS2 DE INTERÉS SOCIAL

entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, según poder general, amplio y suficiente, conferido mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cinco (885) de fecha dieciocho (18) de Marzo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaría veintiuno (21) del círculo de Bogotá D.C, que se presenta para su protocolización con este instrumento público.

**TERCERO. TITULO HIPOTECARIO:** Que por medio de la Escritura Pública número tres mil quinientos noventa y seis (3596) del veintiuno (21) de agosto de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C , debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja, el once (11) de octubre de dos mil diecinueve (2019), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número 070-231318 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CORAL NIT:830.053.812-2, constituyó HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT. 860.007.335-4.

**PARÁGRAFO:** El Proyecto TERRANOVA CORAL del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número dos mil doscientos sesenta y uno (2261) del cinco (05) de octubre de dos mil dieciocho (2018) de la Notaria Cuarta (4<sup>a</sup>) de Tunja, reformado y adicionado mediante escritura pública número mil ochocientos cuatro (1804) del veintidós (22) de julio de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., aclarada ésta mediante escritura pública número dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2499) del dos (02) de septiembre de dos mil veinte (2020) de la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., aclarada ésta mediante escritura pública número cinco mil ciento quince (5.115) de fecha cuatro (04) de diciembre de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., adicionado y reformado mediante escritura pública número seis mil trescientos sesenta (6.360) de fecha seis (6) de octubre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente en



calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CORAL NIT.830.053.812-2, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) 070-244231., ubicado en la carrera dos A (KR 2 A) número diecisiete B- cero dos (17B-02), del área urbana del municipio de Tunja. -----

**TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA:** Que por medio del presente instrumento público, BANCO CAJA SOCIAL S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número tres mil quinientos noventa y seis (3596) del veintiuno (21) de agosto de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja, bajo los folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número (s) 070-244231. -----

**CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMAS INMUEBLES:** La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número tres mil quinientos noventa y seis (3596) del veintiuno (21) de agosto de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de BANCO CAJA SOCIAL S.A. -----

**QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES:** Que dicha cancelación se hace por tener BANCO CAJA SOCIAL S.A., garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto. -----

**SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** El compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja, inscribir la presente cancelación parcial de constitución de la hipoteca únicamente en la (s) matricula (s) inmobiliaria (s) Nos. 070-244231, citada(s). -----

**SÉPTIMO. VALOR DE DESAFECTACIÓN:** El valor de la desafectación es la suma de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000,00) MONEDA CORRIENTE.** -----

El suscrito Notario deja constancia que a los usuarios se les advirtió que la presente

EDWIN FIGUEROA VARELA  
ABOGADOS S.A.S.  
NIT 900.687.414-9

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

14-09-21  
11114atUAKGG5KU

LIBERACIÓN conlleva a la protocolización del Certificado que se expide al Notario que custodia la Original.

----- SECCIÓN SEGUNDA -----

----- VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -----

1. **SANTIAGO ESCOBAR DIAZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.740, expedida en Envigado, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial de la señora **JOHANNA ANDREA GONZALEZ PLAZAS**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.493.359, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10<sup>a</sup>) del Círculo de Cali, según acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexan para su protocolización, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI CORAL**, patrimonio autónomo identificado con el NIT. 830.053.812-2, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMISO**.

2) **SANTIAGO ESCOBAR DIAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.740 expedida en Envigado en calidad de representante legal de la sociedad denominada **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. 900.239.552-6, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número mil quinientos cuarenta y tres (1543) de fecha veinte (20) de junio de dos mil ocho (2008), otorgada en la notaria veintiséis(26) del Círculo Notarial de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el día ocho (08) de septiembre de dos mil ocho (2008) bajo el número 01240542 del Libro IX, con matrícula mercantil número 01834649, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá , que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y en calidad de apoderado especial de **VIVARCO**.



Aa078095195

S.A., sociedad legalmente constituida mediante la escritura Pública Numero Setecientos ochenta y uno (781) del Veinticinco (25) de Abril de Dos mil cinco (2005) otorgada en la notaria cincuenta (50) del Circulo de Bogotá, identificada con NIT. 900.023.788 - 9, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y del poder especial otorgado por EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.426.474 expedida en Bogotá, quien actúa en condición de Representante Legal en su calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y quienes conjuntamente se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**.

3) **WILMAR ATARA RODRIGUEZ**, mayor de edad, quien se identificó(aron) con la cédula de ciudadanía número **7.186.687** expedida en **Tunja** domiciliado en Bogotá D.C., de estado civil **soltero sin unión marital de hecho**, obrando en su propio nombre, quien para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**;

MANIFESTARON que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se regirá e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil diecisiete (2.017) se celebró un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, entre **VIVARCO S.A.** y **SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S.**, en calidad **CONSTITUYENTES** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FAI CORAL**, En virtud del cual se regularon las condiciones para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

**SEGUNDA:** Que Mediante documento privado de fecha catorce (14) de enero de dos mil diecinueve (2.019) se suscribió cesión de la posición contractual de fiduciario del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria referido en la consideración anterior a través del cual **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, cedió su posición contractual de fiduciaria a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**TERCERA:** Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de marzo

Aa078095195

VIVARCO DE INTERÉS SOCIAL

14-09-21

de dos mil diecinueve (2.019), se modificó integralmente el Contrato de Fiducia, mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CORAL, con el fin de desarrollar a través del mismo la fase operativa del PROYECTO. -----

**CUARTA:** Que mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de enero de dos mil veintiuno (2021), se suscribió el otrosí. No 1 a la modificación integral al contrato fiduciario de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO FAI CORAL, en cuanto a la modificación del proyecto. -----

**QUINTA:** Que el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CORAL tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo: -----

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO; y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. -----

2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES desarrollen el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa. -----

3. ALIANZA reciba y administre los recursos que a título de fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES y paguen **EL COMPRADOR**, e igualmente los recursos que provienen del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO por el BANCO o ACREDOR FINANCIERO, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia. -----

4. ALIANZA entregue a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, los recursos del FIDEICOMISO así como los recursos entregados por los PROMETIENTES COMPRADORES, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE INICIO – ETAPA 3,4,5,6 y 7, en la medida en que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES efectúen la solicitud de giro en los términos del contrato de fiducia, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. -----

Aa077473340

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPROVENDA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en el contrato de fiducia para el efecto.-----

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

7. Efectuar el pago del Crédito Constructor a favor del BANCO o ACREDOR FINANCIERO sin perjuicio de que el Crédito se pague a través de la subrogación de créditos individuales.

8. Conforme las instrucciones que para el efecto imparten LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO lleve a cabo el desenglobe del lote de terreno identificado con el folio de matrícula 070-231318 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Tunja, conservando para si una porción de terreno equivalente a 5311.74 metros cuadrados para el desarrollo del PROYECTO y transfiriendo una porción de terreno equivalente a 2334.31 metros cuadrados al FIDEICOMISO CORAL GARAJES. -----

9. suscriba escrituras públicas a través de las cuales se constituya hipoteca para garantizar el crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO, y el proyecto de vivienda que no corresponde a vivienda de interés social a través del FIDEICOMISO CORAL GARAJES.-----

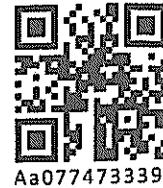
**PARÁGRAFO PRIMERO:** El patrimonio autónomo que por este acto se modifica, tiene por objeto exclusivo la administración de la totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social. En consecuencia, ALIANZA expedirá la certificación de que trata el numeral 2 del artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único

Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los interesados, realizar los trámites y acreditar la totalidad de los requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO, tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual no recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. -----

Conforme lo anterior, queda entendido para todos los efectos que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES son los únicos responsables de la construcción y por tanto la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016 y por tanto son de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES las obligaciones de constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016 incluso durante el período establecido en la citada ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni como sociedad ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o Enajenador de Vivienda y por tanto tampoco se encuentran a su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Queda entendido que la fase de preventas del PROYECTO es adelantada por la sociedad VIVARCO S.A., y SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S., en su calidad de CONSTITUYENTES a través del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO PREVENTAS TERRANOVA CORAL, administrado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., en lo que respecta a



Aa077473339

las etapas 1 y 2 y a través del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CORAL, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en lo que respecta a las Etapas 3, 4, 5, 6 y 7, por lo que los recursos entregados por los encargantes interesados en vincularse al PROYECTO en el periodo de PREVENTAS, solamente de las Etapas 3, 4, 5, 6 y 7, serán puestos a disposición del FIDEICOMISO una vez cumplidas las CONDICIONES DE INICIO de que trata el mencionado vehículo fiduciario, respecto de las Etapas 1 y 2 se llevará a cabo conforme lo establece el Contrato suscrito con Credicorp". -----

**QUINTA:** Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FAI CORAL identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y **EL COMPRADOR**. -----

**SEXTA:** Que **EL COMPRADOR** y LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019). -----

por lo cual **EL COMPRADOR** y LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma. -----

**SÉPTIMA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO FAI CORAL la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS:** -----

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO FAI CORAL transfiere a título de compraventa a favor de **EL COMPRADOR** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(s) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto TERRANOVA CORAL, ubicado en la carrera dos A (KR 2 A) número diecisiete B - cero dos (17B-02) de la actual nomenclatura urbana de Tunja y que se individualiza de la siguiente manera: -----

**TORRE 3 – APARTAMENTO 1109:** Ubicado en el piso 11. Esta unidad está compuesta de: salón, cocina, ropas, alcoba principal, alcoba 2, salón de tv, estudio y dos baños. Con un área construida aproximada de 56,85 metros cuadrados y un área privada aproximada de 50,13 metros cuadrados; con los siguientes linderos y dimensiones: Nadir: con apartamento 1009; Cenit con apartamento 1209; por el Sur del punto 4 al punto 1 en línea quebrada con una distancia aproximada de 29,63 metros lindando en parte con área común hall, punto fijo, zonas comunes y circulación y en parte con muro común de la fachada, por el Occidente del punto 1 al punto 2 en línea quebrada con una distancia aproximada de 7,95 metros lindando en parte con apartamento 1112 y en parte con muro común de la fachada; por el Norte del punto 2 al punto 3 en línea quebrada con una distancia aproximada de 21,36 metros lindando con muro común de la fachada; por el Oriente del punto 3 al punto 4 en línea quebrada con una distancia aproximada de 11,84 metros lindando con muro común de la fachada. -----

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(s) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **070-244231** y la ficha catastral en mayor extensión No. **010300002980157000000000**. -----

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

**PARÁGRÁFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del(s) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí



Aa077473338

declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.**- El Proyecto TERRANOVA CORAL, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 070-231318, con la cédula catastral número 010302980157000 y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales **LOTE 1** con matrícula inmobiliaria Nº 070 – 231318 y un área aproximada de 7.055,57 metros cuadrados con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte del mojón 20 al mojón 46 en línea recta con una distancia de 91,92 metros lindando con lote Área de Cesión Parque 1; por el Oriente del mojón 46 al mojón 39 en línea recta con una distancia de 75,95 metros lindando con el lote Área Útil 1 Etapa 1; por el Sur del mojón 39 al mojón 38 en línea recta con una distancia de 85,99 metros lindando con el lote Área Útil 3 Etapa 3, del mojón 38 al mojón 37 en línea recta con una distancia de 1,73 metros lindando con el lote Área Útil 3 Etapa 3, del mojón 37 al mojón 37a en línea recta con una distancia de 13,23 metros lindando con lote Área Cesión Parque; por el Occidente del mojón 37a al mojón 44m en línea recta con una distancia de 19,19 metros lindando lote Área Común, del mojón 44m al mojón 44l en línea recta con una distancia de 71,92 metros lindando con Lote 2, del mojón 44l al mojón 44k en línea recta con una distancia de 7,03 metros lindando con Lote 2, del mojón 44k al mojón 44j en línea recta con una distancia de 21,69 metros lindando con Lote 2, del mojón 44j al mojón 44i en línea recta con una distancia de 32,55 metros lindando con Lote 2, del mojón 44i al mojón 44h en línea recta con una distancia de 26,58 metros lindando con Lote 2, del mojón 44h al mojón 44g en línea recta con una distancia de 5,81 metros lindando con Lote 2, del mojón 44g al mojón 44f en línea recta con una distancia de 24,33 metros lindando con Lote 2, del mojón 44f al mojón 44e en línea recta con una distancia de 8,88 metros lindando con Lote 2, del mojón 44e al mojón 44d en línea recta con una distancia de 8,71 metros lindando con Lote 2, del mojón 44d al mojón 44c en línea recta con una distancia de 9,09 metros lindando con Lote 2, del mojón 44c al mojón 44b en línea recta con una distancia de 82,62 metros lindando con Lote 2, del mojón 44b al mojón 44a en línea recta con una distancia de 7,57 metros lindando lote Área Común; por el Occidente del mojón 44a al mojón 45 en línea recta con una distancia de 3,45 metros lindando con Carrera 2A Bis, del mojón 45 al mojón 19 en línea recta

con una distancia de 2,55 metros lindando con Carrera 2A Bis, del mojón 19 al mojón 20 en línea recta con una distancia de 55,06 metros lindando con lote Iglesia. **USO** Vivienda. **MATRICULA INMOBILIARIA 070-231318.**-----

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**- El Proyecto TERRANOVA CORAL del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número dos mil doscientos sesenta y uno (2261) del cinco (05) de octubre de dos mil dieciocho (2018) de la Notaria Cuarta (4<sup>a</sup>) de Tunja, reformado y adicionado mediante escritura pública número mil ochocientos cuatro (1804) del veintidós (22) de julio de dos mil veinte (2020) otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., aclarada ésta mediante escritura pública número dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2499) del dos (02) de septiembre de dos mil veinte (2020) de la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., aclarada ésta mediante escritura pública número cinco mil ciento quince (5.115) de fecha cuatro (04) de diciembre de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., adicionado y reformado mediante escritura pública número seis mil trescientos sesenta (6.360) de fecha seis (6) de octubre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C.-----

**CUARTA: TRADICION.**- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CORAL adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto TERRANOVA CORAL a título de transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil que le hicieran SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL S.A.S, SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S Y VIVARCO S.A. según consta en la escritura pública número tres mil quinientos noventa y seis (3596) del veintiuno (21) de agosto de dos mil diecinueve (2019) de la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., registrada como anotación número tres (3) en el folio de matrícula inmobiliaria número 070-231318.-----

La construcción del Proyecto TERRANOVA CORAL, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con sujeción a la Licencia de Construcción Licencia de Urbanismo C1LU-149-16 URB-006-16 del 26 de diciembre de 2016, expedida por la curaduría Urbana No 1 de Tunja (Boyacá) en donde se concede licencia de urbanismo por etapas para la ejecución de los espacios público

y privado, modificada mediante Resolución 101 del 6 de marzo de 2017, expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Tunja, y ejecutoriada el 9 de marzo de 2017, modificada por la resolución 1005 del 27 de diciembre de 2017 expedida por la Curaduría Urbana No 2 de Tunja (Boyacá) y ejecutoriada el 25 de enero de 2018 y modificada por la resolución No 0493 del 6 de agosto de 2018 expedida por la Curaduría Urbana No 2 de Tunja (Boyacá) ejecutoriada el 23 de agosto de 2018. Resolución 15001-1-20.0176 del 14 de mayo de 2020 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Tunja (Boyacá), por la cual se concede Licencia de Construcción en la Modalidad de Modificación y Ampliación y, la intervención Urbanística del área de Parqueaderos. Resolución 15001-1-20-0187 del 28 de mayo de 2020 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Tunja (Boyacá), por la cual se hace aclaración sobre el número de los Folios de Matrícula Inmobiliaria del Proyecto aprobado mediante Resolución 15001-1-19-0425 del 16 de octubre de 2019 para la Modificación de los Planos de Alinderamiento de la Propiedad Horizontal de la Etapa 1 del Inmueble denominado "Terranova – Coral". Resolución 15001-1-20-0201 del 10 de junio de 2020 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Tunja (Boyacá), por la cual se concede la aprobación de los Planos de Alinderamiento de la Propiedad Horizontal la Primera Etapa conformada por las Torres 1 y 2 y Parqueaderos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado "Terranova – Coral", y Licencia de construcción Etapa 2 correspondiente a Torre 3 Resolución 15001-1-20-0661 del 03 de diciembre de 2020 con ejecutoria 14 de diciembre de 2020 expedida por la Curaduría No 1 de Tunja (Boyacá), con Modificación de Licencia de Construcción mediante resolución No. 15001-1-21-0733 del diecinueve (19) de agosto de dos mil veintiuno (2021) y Resolución de Planos de Alinderamiento No.15001-1-21-0823 del nueve(09) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES declaran que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de **CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS (\$107.398.000,00)**

**MONEDA CORRIENTE** moneda legal colombiana, de la siguiente forma: -----

**5. 1. UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, con recursos propios. -----

**5. 2. La suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$48.679.736,00) MONEDA CORRIENTE**, girados por **CAJAHONOR - CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA NIT. 860.021.967-7**, que incluye de manera global **Ahorros, Cesantías**, registrados en la cuenta individual que a nombre del **COMPRADOR WILMAR ATARA RODRIGUEZ**, tiene como funcionario de la Policía nacional en la categoría de **SUBOFICIAL** que fueron entregados a entera satisfacción. -----

**5.3 La suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS DOS PESOS (\$10.316.902,00) MONEDA CORRIENTE**, que incluye de manera global **Ahorros, Cesantías**, otorgado por **CAJAHONOR - CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA NIT. 860.021.967-7**, al señor **WILMAR ATARA RODRIGUEZ**, en la categoría de **SUBOFICIAL**, suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la Escritura Pública de compraventa registrada. -----

**5.4 La suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$47.401.362,00) MONEDA CORRIENTE** por concepto del **Subsidio** otorgado por **CAJAHONOR - CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA NIT. 860.021.967-7**, al señor **WILMAR ATARA RODRIGUEZ**, en la categoría de **SUBOFICIAL**, suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la Escritura Pública de compraventa registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad, y serán canceladas siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como **COMPRADOR**, por lo cual este autoriza desde ya a que el subsidio a que hace referencia la presente cláusula sea entregado al **VENDEDOR** previa disponibilidad presupuestal, una vez la Fuerza a la que pertenece el afiliado comprador gire el valor correspondiente a la **CAJAHONOR**

1356

**CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.**

**PARAGRAFO PRIMERO: OBLIGACIÓN ESPECIAL DEL COMPRADOR:** Por adquirirse la vivienda mediante la concesión de un subsidio otorgado por el Gobierno Nacional a través de la **CAJAHONOR CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA** con destinación específica para adquisición de la misma, EL COMPRADOR se obliga(n) a no enajenar la vivienda que por medio de este instrumento adquieren en el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de asignación del subsidio a través de la caja promotora de vivienda militar y de policía. Así mismo no podrá rescindirse o resolverse el contrato sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, aceptadas por la Entidad. El incumplimiento de lo anterior no constituye condición resolutoria alguna. El subsidio de vivienda será restituible con intereses a la **CAJAHONOR CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA**, cuando el beneficiario transfiera sin dicha autorización el dominio de la solución de vivienda antes de transcurridos dos (2) años desde la fecha de su asignación. También será restituible el subsidio con intereses si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, caso en el cual la caja está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mediante la suscripción del presente instrumento LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas

que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.-----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia, el Banco no desembolsa el crédito, **EL COMPRADOR**, se constituirá en deudor (es) de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, así como del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y/o el FIDEICOMISO podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL COMPRADOR**.-----

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** - El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9<sup>a</sup> de 1.989, 49 de 1.990, 3<sup>a</sup> de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollos y reformen.-----

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CORAL, LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES quedaron obligados al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto TERRANOVA CORAL, Así mismo, LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES quedaron obligados en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que

correspondan. -----

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

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL COMPRADOR**. -----

**PARÁGRAFO:** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por **EL COMPRADOR**, la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES AL COMPRADOR**. -----

**NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES manifiestan que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL COMPRADOR**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES concurrirán a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto

TERRANOVA CORAL ante el Departamento Administrativo de Catastro de Tunja.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9<sup>a</sup> de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL COMPRADOR** estará obligado a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente. -----

**DÉCIMA:** - LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES harán entrega real y material del(los) inmueble(s) transferido(s) a **EL COMPRADOR** dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura de compraventa. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL COMPRADOR** y **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL COMPRADOR** RENUNCIA AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el ACTA que se firme entre **EL COMPRADOR** y **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.**- A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de **EL COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** de conformidad con la ley. -----

**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.** - LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES radicaron ante la Alcaldía Mayor de Tunja, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles



Aa077473334

destinados a vivienda, bajo el número de Radicación 1.3.8-4-1/2020/E/28131 del veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020), de conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006. -----

**DÉCIMA SEGUNDA: DERECHOS NOTARIALES** - Los derechos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL COMPRADOR** y **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**. Los derechos notariales, los pagos correspondientes al impuesto de Registro y los derechos registrales de la constitución de patrimonio de familia, de la afectación a vivienda familiar y cualquier otro acto o contrato derivado de esta escritura serán en su totalidad a cargo de **EL COMPRADOR**.-----

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, vendedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto TERRANOVA CORAL y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

**EL COMPRADOR**, de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta: -----  
A. Que acepta esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

B. Que acepta recibir el(s) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier

condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.-----

C. Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.-----

D. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9<sup>a</sup> de 1.989 y la Ley 3<sup>a</sup> de 1.991, CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas.-----

E. Que mediante la presente escritura pública declara a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.-----

F. Que con el otorgamiento de la presente escritura LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO FAI CORAL, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL COMPRADOR** suscribió(eron) con LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.-----

G. Que conoce y acepta que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni intervinieron, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto TERRANOVA CORAL y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL COMPRADOR** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.-----

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI CORAL manifestaron:-----

1. Que aceptan para su representada la escritura y en especial la transferencia a título

de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL COMPRADOR** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. -----

2. Que saldrán al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto TERRANOVA CORAL en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley. -----

3. Que por lo dicho, declaran que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto TERRANOVA CORAL y por lo tanto no están obligados frente a **EL COMPRADOR** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.-----

4. Que declaran conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.-----

5. Que declaran a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

6. Que protocolizó la certificación técnica de ocupación, mediante escritura pública número seis mil trescientos sesenta (6.360) de fecha (06) de octubre de dos mil veintiuno (2021) en virtud de la ley 1796 de 2016. En este estado **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiesta que como propietario inicial y como administrador provisional, certifica que los inmuebles se encuentran a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 29 de la Ley 675 de 2.001. -----

----- SECCIÓN TERCERA -----

----- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA -----

Comparece nuevamente, **EL COMPRADOR** identificada tal como aparece al inicio del presente instrumento público, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la Cláusula Primera,

a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de su(s) hijo(s) actualmente menor(es) de edad y de los que llegare a tener. -----

**PARÁGRAFO:** Con sustento de la normatividad vigente y para todos los efectos legales a que haya lugar, **EL COMPRADOR** declara que el **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, no será oponible a Banco Caja Social S.A. por ser la entidad que financia la adquisición del inmueble objeto de este contrato. -----

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA** -----

----- **SECCIÓN CUARTA** -----

----- **INDAGACION LEY 258 DE 1996** -----

----- **MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003** -----

1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), NO INDAGA A LA SOCIEDAD VENDEDORA POR SER PERSONA JURÍDICA. -----

2) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2.003), INDAGÓ A EL COMPRADOR SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIÓ(ERON) BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO: -----

- A) QUE ES DE ESTADO CIVIL: **SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO.** -----
- B) QUE **NO TIENE** OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. --
- C) QUE EL APARTAMENTO QUE ADQUIERE **NO QUEDA** AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. ---

----- **COMPROBANTES FISCALES** -----

----- **COMPROBANTES FISCALES EN MAYOR EXTENSION** -----

- 1) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO -----

NUMERO: 000408-----

LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE TUNJA -----

----- **CERTIFICA QUE** -----

PROPIETARIO: ATATURK-INVERSIONES-SAS -----

IDENTIFICACION: 9008802550 -----

TIPO DE IMPUESTO: 01 PREDIAL -----

SUJETO DE IMPUESTO: 01030000029801570000000000 -----

USO: LO LOTES -----

DIRECCION: LOTE UTIL 2 ET 2 -----

AVALÚO ACTUAL: 795,375,000 -----

FECHA DE EXPEDICION: 01/02/2022 -----

FECHA DE VIGENCIA: 31/12/2022 -----

DESTINACION: 05 PAZ Y SALVO MUNICIPAL -----

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DEL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2022.-----

OBSERVACION: EL PRESENTE PAZ Y SALVO NO ESTA EXENTO DE REVISION DE PAGOS Y RELIQUIDACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO POR REVISION DE USO, ESTRATO, TARIFA O AVALUO.-----

PARA CONSTANCIA DE LO ANTERIOR SE EXPIDE EN TUNJA A LOS 01 DIAS DEL MES DE FEBRERO DE 2022.-----

2) QUE DE CONFORMIDAD CON LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 36 DE 1.995, EL VENDEDOR MANIFESTO BAJO JURAMENTO QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO NO PAGA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACION.-----

3) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675 DEL TRES (3) DE AGOSTO DE DOS MIL UNO (2001) EN SU ARTÍCULO 29, EXIGIÓ EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR DEL "CONJUNTO" DEL CUAL HACEN PARTE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA, QUE CONFORME A LO DECLARADO POR LOS OTORGANTES Y POR TRATARSE DE VIVIENDA NUEVA A LA FECHA NO SE ESTÁ CANCELANDO SUMA ALGUNA POR CONCEPTO DE EXPENSAS POR ADMINISTRACIÓN, ASÍ LO MANIFIESTAN Y SE RESPONSABILIZAN DE DICHA DECLARACIÓN.-----

NOTA 1.- NO SE ACOMPAÑA LA PRIMERA COPIA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA QUE SE LIBERA.-----

NOTA 2.- A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN

Aa078095196

11111BGBKIIIAH19

14-09-21

PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, PARA LA VENTA Y LA LIBERACIÓN DE LA HIPOTECA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO; Y NOVENTA (90) DÍAS PARA EL PATRIMONIO DE FAMILIA, DE NO HACERLO EN EL TERMINO PREVISTO DEBERÁ CONSTITUIRSE UNA NUEVA ESCRITURA.

**AUTORIZACIÓN:** En cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, "por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales", autorizo(amos) a La Notaría Trece (13) de Bogotá D.C., para hacer el tratamiento de los datos personales que sobre mi (nosotros) reposan en sus bases de datos para usar, circular, registrar, administrar, procesar, confirmar y suprimir la información de carácter personal que he(mos) suministrado, o que sobre mi(nosotros) recoja(n). El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento, a las entidades y sujetos que estipule la Ley, y, en su caso al notario que lo suceda o sustituya.

**LEIDO** el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, estuvieron de acuerdo con el por estar extendido conforme a la información y documentos por ellos mismos previamente suministrados y en testimonio de aprobación y asentimiento lo firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autorizo.

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: -----

Aa078095194 - Aa077473409 - Aa078095195 - Aa077473340 - Aa077473339

Aa077473338 - Aa077473407 - Aa077473336 - Aa077473408 - Aa077473334

Aa077473333 - Aa078095196 - Aa077473331 - Aa077473330.

1356

Aa077473331

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: --1356--  
MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.-----  
DE FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE MARZO.-----  
DE DOS MIL VEINTIDOS (2.022) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13) DEL  
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.-----

## EL TRADENTE- FIDEICOMITENTE:

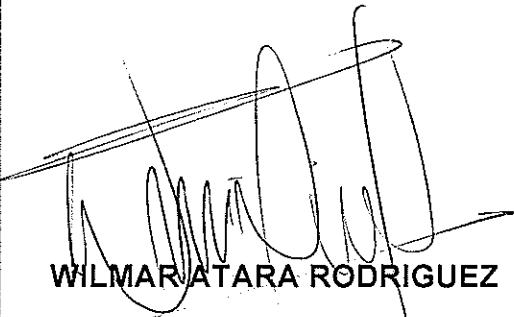
SANTIAGO ESCOBAR DIAZ

C. NO.98.545.740 EXPEDIDA EN ENVIGADO

FIRMA EN CALIDAD DE APODERADO ESPECIAL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT 860.531.315-3, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FAI CORAL NIT. 830.053.812-2, Y EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE SUPREMA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S.A.S., NIT 900.239.552-6 Y APODERADO ESPECIAL DE VIVARCO S.A., NIT 900.023.788-9. FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL DECRETO 1069 DE 2015

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: --1356--  
MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.-----  
DE FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE MARZO.-----  
DE DOS MIL VEINTIDOS (2.022) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13) DEL  
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.-----

## EL COMPRADOR



WILMARI TATA RODRIGUEZ

C.C. No.: 7186687. Tunja.

ESTADO CIVIL: Soltero sin union marital de hecho.

DIRECCIÓN Y TELEFONO: Calle 126D # 1810-31 Bogotá - Suba,  
3219829123

CORREO ELECTRÓNICO: [wilmay.21127@hotmail.com](mailto:wilmay.21127@hotmail.com).

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Empleado

RESPONSABLE DEL IVA: NO

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO

## LIBERADOR



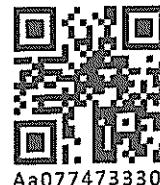
JENNY PAOLA GUERRERO SILVA

C.C. No. 1.030.647.612 expedida en Bogotá

APODERADA GENERAL DE EDWIN FIGUEROA VARELA ABOGADOS S.A.S

NIT 900.687.414-9 SOCIEDAD QUE A SU VEZ ACTUA COMO APODERADA  
GENERAL DE BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT 860.007.335-4

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 2.2.6.1.2.1.5 DEL  
DECRETO 1069 DE 2015



Aa077473330

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:--1356--  
MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.-----

DE FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE MARZO.

DE DOS MIL VEINTIDOS (2.022) OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE (13) DEL  
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. ----- 

JAIME ALBERTO RODRIGUEZ CUESTA  
NOTARIO(A) TRECE (13)

