



415721-1615



Aa034002556

JPV 63841

ESCRITURA PÚBLICA

Bancolombia

No. 2 8 8 5 --- NUMERO: DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO

FECHA DE OTORGAMIENTO: JULIO 21 DE 2016

INMUEBLE: APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) TORRE UNO (1)  
CUARTO PISO: QUE HACE PARTE DE

CUARTO PISO: QUE HACE PARTE DE 'CARACOL' MINUTO DE DIOS  
CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL CON ACCESO POR LA  
CALLE 6N - No. 0W - 45 DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.

MATRICULA INMOBILIARIA No. 314-68301

HACE PARTE DE LA CEDULA CATASTRAL No. 01 00 0425 0002 000

1.- ACTO: COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL  
(ESTRATO 3) ..... \$82.400.000,00  
FIDEICOMITENTE GERENTE, P...

FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR

URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. Sigla URBANSA S.A. NIT 800.136.561-7

VENDEDOR:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., Nit No.800.142.383-7, vocera del patrimonio autónomo "EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA- FIDUBOGOTA" identificado con el NIT. 830.055.897-7.

COMPRADORA(ES):

JOSE DARIO BUSTAMANTE CHARRASQUIEL ..... C.C. 91.433.717

AFECTION A VIVIENDA FAMILIAR: NO

PATRIMONIO DE FAMILIA: SI

2. ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

CUPO CRÉDITO

HIPOTECANTE(S):

JOSÉ DARÍO BUSTAMANTE CHARRASQUIE

ACREEDOR(ES):

BANCOLOMBIA S.A.

NIT: 890903038-8

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a VEINTIUNO (21) de JULIO de DOS MIL DIECISEIS

de DOS MIL DIECISEIS



THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
PRESS

[illegible]

Cat73406501

NOTA: Segue del Gruppo de ricerca

(2016), ante mí, **SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ** -----  
**NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA** ENCARGADA -----

.....PRIMER ACTO: COMPRAVENTA.....

Compareció: 1. **CAROLINA JIMÉNEZ VARGAS**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 52.697.567 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Apoderada Especial conforme poder debidamente otorgado por medio de documento privado por **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, Nit No. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., la Superintendencia Financiera de Colombia y el mencionado Poder, documentos que presenta para agregar al protocolo y su contenido insertarlo en las copias que de éste instrumento se expidan, sociedad que actúa única y exclusivamente en su condición de vocera del patrimonio autónomo denominado **"EL MINUTO DE DIOS PIEDECUESTA- FIDUBOGOTA"** identificado con el NIT. 830.055.897-7, que para los efectos de este instrumento se denominará **EL VENDEDOR**, por ostentar la titularidad jurídica del bien, adicionalmente comparece: 2. **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** sigla **URBANSA S.A.**, identificada con el Nit No. 800136561-7, sociedad comercial anónima, domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número cuatro mil cuatrocientos ocho (4.408) de julio quince (15) de mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaría dieciocho (18) de Bogotá D.C., inscrita al primero (1º) de agosto de 1.991 bajo el número 334.735 del libro IX de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad,



República de Colombia

3



A4034003851



Notaría Cuarenta y ocho (48) de Bogotá D.C.

Papel notarial para una exclusión de copias de escritura pública, certificación y documento del archivo notarial



Ca173006360

reformada en varias ocasiones siendo la última mediante escritura pública número 2532 de fecha 26 de mayo de 2016 de la Notaría Cuarenta y ocho (48) de Bogotá D.C., inscrita el 10 de junio de 2016; representada en este acto por **CAROLINA JIMÉNEZ VARGAS**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 52.697.567 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Apoderada Especial conforme poder debidamente otorgado por medio de documento privado por el Segundo Suplente del Gerente General y Representante Legal **MAURICIO MEJÍA MEJÍA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 4.376.762 expedida en Armenia, que anexa para su protocolización, junto con el acta de autorización número ciento ochenta y seis (#186) de nueve (9) de agosto de dos mil doce (2.012) y el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., quien para los efectos del presente documento se denominará y conocerá como **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR**; 3.- Y por otra parte **JOSÉ DARÍO BUSTAMANTE CHARRASQUIEL**, varón, mayor de edad, domiciliado en Piedecuesta, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.433.717 expedida en Barrancabermeja, de estado civil soltero con unión marital de hecho; actuando en su propio nombre, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL COMPRADOR**.

Los aquí comparecientes, han manifestado su voluntad de obligarse, a través del presente contrato de compraventa, el cual se regirá por las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se señalan a continuación:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** Que **URBANIZADORA SANTA FÉ DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** sigla **URBANSA S.A.**, es una empresa dedicada a la planeación, construcción y venta al público de proyectos inmobiliarios.

**SEGUNDA.-** Que mediante documento privado suscrito el 09 de enero de 2013, identificado con el número 21-35084, modificado mediante OTRO SI 1 de fecha 5 de agosto de 2013, entre la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su calidad de Vocera y Representante de dicho fideicomiso, la **CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y la Sociedad

SYLVIA STELLA RIVERALES DE RIVERALES  
Notaria Suplente del Correo de Bogotá

11/03/2016

11/03/2016



URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. sigla URBANSA S.A. (en adelante URBANSA S.A.) en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR constituyeron el Patrimonio Autónomo denominado "EL MINUTO DE DIOS -PIEDRECUESTA - FIDUBOGOTA". .....

**TERCERA.-** Que mediante Escritura Pública Seiscientos Cuarenta y Uno (641) del Primero (1º) de junio de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Cuarta (4) de Bucaramanga, la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS transfirió a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo denominado "EL MINUTO DE DIOS -PIEDRECUESTA - FIDUBOGOTA", cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. el derecho de dominio y de posesión real y material que tenía sobre el lote identificado con folio de matrícula No. 314-67363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.....

**CUARTA.-** Que URBANSA S.A. en desarrollo de su objeto social, llevó a cabo la planeación, gestión, diseño, obtuvo la Licencia de Construcción y realizó las obras y edificaciones que forman parte del proyecto "CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO". .....

**QUINTA.-** Que el inmueble objeto de este contrato es una solución de vivienda de interés social declarado elegible mediante Resolución No. 0219 del 12 de abril de 2013 de la Secretaría de Planeación Municipal Piedecuesta por medio de la cual se concedió *LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA para el proyecto de vivienda de interés social denominado "CARACOLI MINUTO DE DIOS"* expedida bajo la Modalidad de Obra Nueva, Cerramiento y Propiedad Horizontal, aprobatoria de los planos arquitectónicos y de alindamiento de la propiedad horizontal, con todos sus documentos y estudios técnicos, debidamente expedidos por la Secretaría de Planeación del Municipio de Piedecuesta, la cual fue aclarada mediante Resoluciones 454-2013 del 27 de Noviembre de 2013, y 485-2013 del 19 de diciembre de 2013 de la Oficina Asesora de Planeación, cuyas copias auténticas se anexan por su protocolización con la presente escritura. ....

**SEXTA.-** Que el 24 de diciembre de 2014, mediante Resolución No. P-807-2014, la Oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta, concedió modificación a la licencia de urbanismo y construcción para el proyecto de interés social



República de Colombia

5



Aa034002564



Escritura Pública de Montaña

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, rectificación y transacciones del archivo notarial



Ca173108350

denominado Caracolí, la cual fue aclarada mediante Resolución No. 369-2015 del 22 de Junio de 2015 de la Oficina Asesora de Planeación, cuyas copias autenticas se anexan por su protocolización con la presente escritura.

**SÉPTIMA.-** El patrimonio Autónomo denominado "EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA - FIDUBOGOTA", mediante documento privado entregó a título de "comodato precario", el lote al FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, para que este llevara a cabo el Desarrollo, Diseño, Construcción, Comercialización y Gerencia del Indicado Proyecto de Vivienda de Interés Social "CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO", sin participación, ni responsabilidad alguna de la respectiva Fiduciaria.

**OCTAVA.-** Que conforme al contrato de fiducia, la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del patrimonio Autónomo denominado "EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA- FIDUBOGOTA, identificado con el NIT. 830.055.897-7, concurrirá a otorgar las escrituras públicas de compraventa, únicamente para efectos de adelantar la cesión de los inmuebles y la sociedad URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. sigla URBANSA S.A. concurrirá también en virtud de su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR. El presente contrato se registrará por las siguientes

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.** EL VENDEDOR en calidad de tradente y propietario fiduciario transfiere, a título de venta real y efectiva, a EL COMPRADOR y ésta(éstos) a su vez compra(n) a aquél el pleno derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que el primero tiene y ejerce junto con todos sus usos y anexidades sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) TORRE UNO (1) CUARTO PISO: QUE HACE PARTE DE CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL CON ACCESO POR LA CALLE 6N - NUMERO 0W - 45 DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA. El APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401) TORRE UNO (1) CUARTO PISO: objeto del presente contrato de compraventa, tiene la matrícula inmobiliaria número 314-

68301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, y sus dependencias, linderos y área, según la Escritura Pública número Cinco Mil

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, rectificación y transacciones del archivo notarial

SYLVIA STELLA RUJES DE RIVERA  
Notaria Suscripta del Contrato de Fiducia

13 MAY 2016

13 MAY 2016

Seiscientos Once (5611) del diecisiete (17) de Noviembre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública Cinco Mil Novecientos Noventa y Cinco (5995) del dos (02) de Diciembre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá D.C., por medio de la cual se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal, son los siguientes:.....

**GENERALIDADES:** .....

Tiene su acceso por la entrada principal del Conjunto **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en el Municipio de Piedecuesta (Depto. de Santander), su altura libre aproximada es de dos punto cuarenta metros (2.40 mts) y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ....

**ÁREAS DEL APARTAMENTO:** .....

**ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: SESENTA PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS (60.14 M2).** .....

**ÁREA TOTAL PRIVADA: CINCUENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (55.59 M2).** .....

**ÁREA MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES: CUATRO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (4.55 M2).** .....

**DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Sala-comedor, cocina, hall, baño social y tres (3) alcobas la principal con baño. ....

**LINDEROS:** Los linderos con muros medianeros, de fachada, elementos estructurales, ductos, placas de entepiso, zonas comunales y zonas comunes de uso exclusivo al medio, son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: .....

**LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** .....

Partiendo del punto uno (1), en línea quebrada y extensiones de uno punto cincuenta y dos metros (1.52 mts), dos punto noventa y siete metros (2.97 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), dos punto noventa y siete metros (2.97 mts), dos punto cuarenta y nueve metros (2.49 mts), cero punto noventa y cuatro metros (0.94 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), cero punto setenta y nueve metros (0.79 mts), dos punto treinta metros (2.30 mts), dos punto ochenta y





República de Colombia

7



A0034002563



República de Colombia

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos



C#17306358

dos metros (2.82 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), dos punto noventa y siete metros (2.97 mts) y dos punto ochenta y cuatro metros (2.84 mts), lindando, muro común al medio con vacío sobre zona común, hasta encontrar el punto dos (2). Del punto dos (2), en línea quebrada y extensiones de tres punto treinta y ocho metros (3.38 mts), uno punto sesenta y un metros (1.61 mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 mts), cero punto cuarenta y tres metros (0.43 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), cero punto treinta y cinco metros (0.35 mts), uno punto cero dos metros (1.02 mts), cero punto treinta y cinco metros (0.35 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), cero punto cuarenta y tres metros (0.43 mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 mts), uno punto sesenta y un metros (1.61 mts) y tres punto dieciocho metros (3.18 mts), lindando, muro común al medio con vacío sobre zona común, hasta encontrar el punto tres (3). Del punto tres (3), en línea quebrada y extensiones de dos punto ochenta y cuatro metros (2.84 mts), uno punto cincuenta y cuatro metros (1.54 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), uno punto cincuenta y cuatro metros (1.54 mts), cero punto noventa y nueve metros (0.99 mts), cero punto ochenta metros (0.80 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), uno punto treinta y nueve metros (1.39 mts), uno punto diecinueve metros (1.19 mts), cero punto cincuenta y ocho metros (0.58 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), uno punto sesenta y cinco metros (1.65 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), cero punto cuarenta y seis metros (0.46 mts), uno punto treinta y nueve metros (1.39 mts), cero punto doce metros (0.12 mts), cero punto ochenta metros (0.80 mts), cero punto noventa y nueve metros (0.99 mts), dos punto setenta y siete metros (2.77 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), dos punto cuarenta y dos metros (2.42 mts) y dos punto cincuenta y siete metros (2.57 mts), lindando, muro común al medio con vacío sobre zona común, hasta encontrar el punto cuatro (4). Del punto cuatro (4), en línea quebrada y extensiones de cero punto noventa metros (0.90 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), cero punto cincuenta y cuatro metros (0.54 mts), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 mts) y cuatro punto cuarenta y dos metros (4.42 mts), lindando, muro común al medio con vacío sobre zona común, hasta encontrar el punto cinco (5).

SYLVIA STELLA RUCLES DE RUCLES  
Medida Segura del Estado de Bogotá

en parte con apartamento o unidad privada independiente este mismo interior, hasta encontrar el punto uno (1), punto de partida y encierra. CENIT: Placa común de entrepiso al medio con quinto piso de este interior. NADIR: Placa común de entrepiso al medio con tercer piso de este interior. ....

Es entendido que las columnas, muros estructurales y ductos comunales, no podrán ser modificados por ese carácter comunal. ....

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número: **314-68301** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, y hace parte del predio distinguido en el catastro con el número **01-00-0425-0002-000**. -- Se protocoliza copia autenticada de la carta de solicitud de desenglobe radicada el día 15 de Enero de 2016. ....

**PARÁGRAFO PRIMERO.-Cuerpo cierto:** No obstante la determinación del inmueble objeto del presente contrato por su área y linderos, esta transferencia se celebra considerándolo como cuerpo cierto para todos los efectos. ....

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- Inmueble en Mayor Extensión:** El denominado **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual forma(n) parte el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por el presente instrumento público se construyó sobre el predio que se denomina **Lote de Terreno Área Útil** ubicado en el Municipio de Piedecuesta Santander y se distingue actualmente con la nomenclatura Calle 6N No. 0W-45; a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 314-67363 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, tiene una cabida superficial de SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7'696.48m<sup>2</sup>) y sus linderos, son los siguientes: Partiendo del mojón U cinco (U5), pasando por los mojones M3, M4, M5 y M6, en línea quebrada y distancias sucesivas de cuarenta y dos punto cincuenta y dos metros (42.52 mts), treinta y seis punto setenta y cuatro metros (36.74 mts), veinticinco punto cincuenta metros (25.50 mts), tres punto veinticuatro metros (3.24 mts) y dos punto once metros (2.11 mts), lindando, con terrenos vecinos (barrio el paraíso 2), hasta encontrar el mojón U seis (U6). Del mojón U seis (U6), pasando por los mojones U7, U8 y U9, en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro punto sesenta y un metros (4.61 mts), cinco punto noventa y





República de Colombia

9



A3034002562



República de Colombia

Plantón notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, actas y documentos del archivo notarial



CA173006357

cinco metros (5.95 mts), diecisiete punto cuarenta y seis metros (17.46 mts) y treinta y siete punto diecinueve metros (37.19 mts), lindando, con terrenos vecinos (vía secundaria cont. Carrera 0 W), hasta encontrar el mojón U diez (U 10). Del mojón U diez (U 10), pasando por los mojones U1 y U2, en línea quebrada y distancias sucesivas de ochenta y uno punto sesenta y cinco metros (81.65 mts), veintidós punto dieciséis metros (22.16 mts) y veintiséis punto ochenta y nueve metros (26.89 mts), lindando, con terrenos vecinos (Vía Secundaria cont. Calle 6N), hasta encontrar el mojón U tres (U3). Del mojón U tres (U3), pasando por el mojón U 4, en línea quebrada y distancias de cinco punto trece metros (5.13 mts) y cuarenta y ocho punto setenta y cinco metros (48.75 mts), lindando, con terrenos vecinos (Vía V2 carrera 1W), hasta encontrar el mojón U cinco (U5), punto de partida y encierra.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - La gestión de FIDUCIARIA BOGOTA 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 URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. sigla URBANSA S.A. con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA BOGOTA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL 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.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - El(los) inmueble(s) materia de este contrato, que se transfiere, se destinará(n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente que EL COMPRADOR declara(n) conocer y aceptar.

**SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la

STELLA ROSALES DE ROSALES  
Notaria Segundo del Circuito de Bogotá

11/03/2018

CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$82.400.000.00), cantidad que EL COMPRADOR ha pagado y pagará(n) así: .....

2.1. La suma de VEINTICINCO MILLONES CIENTO VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$25.126.540.00), con recursos propios, que EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR ha recibido de manos de EL COMPRADOR a entera satisfacción. ....

2.2. La suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$8.273.460.00) equivalentes a doce salarios mínimos legales mensuales vigentes (12 SMLMV) para la vigencia del año 2016, que serán cancelados con el producto del subsidio familiar de vivienda asignado por el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA), mediante Resolución No. 1554 de fecha 26 de mayo de 2016, al grupo familiar conformado por JOSÉ DARÍO BUSTAMANTE CHARRASQUIEL y OLGA LILIANA SANTOS RUIZ .....

PARÁGRAFO: AUTORIZACIÓN: EL COMPRADOR autoriza(n) expresamente al FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, es decir URBANSA S.A., en su condición de suministrador de la solución de vivienda objeto de la presente venta, para que le sea entregado por el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA) el valor del subsidio, previa presentación de esta escritura debidamente registrada. EL SUBSIDIO se aplicará al precio de venta, conforme a lo manifestado en esta escritura. ....

2.3. Y el saldo, o sea la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$49.000.000.00), que EL COMPRADOR pagará(n) al FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, es decir URBANSA S.A., con el desembolso del crédito hipotecario que BANCOLOMBIA S.A., otorgará a EL COMPRADOR .....

PARAGRAFO PRIMERO. EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL COMPRADOR, desde ahora autorizan irrevocablemente al BANCOLOMBIA S.A. para que una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un certificado de libertad en el



República de Colombia



A034002561



República de Colombia

Papel emitido para uso exclusivo de copias de escritura pública, sentencias y demandas del arbitro arbitral



C8173106356

cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, se entregue a el **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR**, es decir **URBANS A.S.A.**, el producto del crédito que a **EL COMPRADOR** le(s) ha sido otorgado.

**PARAGRAFO SEGUNDO.- RENUNCIA AL EJERCICIO DE ACCION RESOLUTORIA.-** Las partes, es decir, **EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL COMPRADOR**, manifiestan su voluntad de renunciar al ejercicio de la acción derivada de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del código civil y por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable.

**PARAGRAFO TERCERO. EL COMPRADOR**, de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara(mos) que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito en la cláusula primera, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrolla(mos) lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o contemplan.

**TERCERA.- CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8 de la Ley 3ª de 1991, modificada por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012: El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido **diez (10) años desde la fecha de su transferencia**, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán

SYLVIA STELLA RUCLES DE RUISELES  
Notaria Segundo del Circuito de Bogotá

11/03/2016



presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. ---Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

**PARÁGRAFO 1º.** La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. ....

**PARÁGRAFO 2º.** Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.- .....

**CUARTA. RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO EN CASO DE REMATE:-** En el caso que la vivienda adquirida o construida con aplicación del subsidio familiar de vivienda fuera objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda, luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse al **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIVIENDA)** el saldo hasta el momento del subsidio otorgado, en valor constante.



**QUINTA: BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO: CLAUSULA ESPECIAL:** El grupo familiar beneficiario del subsidio está conformado por **JOSÉ DARÍO BUSTAMANTE CHARRASQUIEL**, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.433.717 de Barrancabermeja y **OLGA LILIANA SANTOS RUIZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.723.844 de Bucaramanga.

**SEXTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR.** En desarrollo y ejecución del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** asume todas las obligaciones legales y tributarias inherentes al contrato de compraventa y además las siguientes obligaciones especiales:

**6.1. Tradición y saneamiento:** La propiedad sobre el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato fue adquirida por **EL VENDEDOR** así:

**6.1.1.** El lote de terreno sobre el cual se levanta **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es de propiedad de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** quien lo adquirió en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado "**EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA-FIDUBOGOTÁ**", mediante Escritura Pública Seiscientos Cuarenta y Uno (641) del Primero (1º) de junio de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Cuarta (4) de Bucaramanga, debidamente registrada, con ocasión del contrato No. 2-1 35084 de fiducia mercantil de administración suscrito entre **URBANSA S.A., LA CORPORACIÓN MINUTO DE DIOS y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, el nueve (09) de enero de dos mil trece (2013).

**6.1.2.** Las construcciones desarrolladas fueron efectuadas a expensas de la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** Sigla **URBANSA S.A.**, en su condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL VENDEDOR** garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) de su exclusiva y plena propiedad y posesión que no lo(s) ha enajenado por acto anterior, que ha ejercido sobre el (ellos) la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde que lo(s) adquirió. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** garantiza que no están embargados, que no hay pleitos pendientes sobre los

mismos, que no pesan sobre ellos condiciones resolutorias, ni censos, ni anticresis, ni arrendamiento por escritura pública, ni derechos de uso, ni de usufructo, ni de habitación, ni patrimonio de familia, que están en un todo a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial de conformidad con el artículo 116 de la ley 9 de 1989 y Contribuciones de Valorización. En todo caso, única, exclusiva y directamente la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. Sigla URBANSA S.A.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** del patrimonio autónomo denominado "**EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA - FIDUBOGOTA**" como responsable del desarrollo del proyecto quien saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a los términos del Código Civil. La **CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS** en su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** responderá por el saneamiento respecto del lote sobre el que se construye el **PROYECTO**. Así mismo, la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. Sigla URBANSA S.A.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** responderá por el saneamiento de la construcción y la estabilidad de la misma.

**6.2. Vicios Redhibitorios:** En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios, **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. Sigla URBANSA S.A.**, en su calidad de **GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO y FIDEICOMITENTE** del patrimonio autónomo denominado "**EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA- FIDUBOGOTA**" será responsable si el (los) inmueble(s) perece(n) o amenaza(n) ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicio del suelo que haya debido conocer, o por vicio de los materiales, de conformidad con los plazos y condiciones establecidas en la ley; quedando excluida la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** así como el patrimonio autónomo **EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA- FIDUBOGOTA**, de esta responsabilidad por no estar encargada de la construcción del proyecto.

**6.3 Garantías:** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR**, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del conjunto, se basará en lo establecido en la Ley 1480 de 2011, así como las normas que la complementen, modifiquen o deroguen, y en





especial, en la siguiente distinción:

**6.3.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.** EL COMPRADOR, deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de el (los) inmueble(s), para que el **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** responda por ellos, en los casos en que así se encuentre establecido en la ley.

**6.3.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.** El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras o cualquier otro daño que se presente en el inmueble. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL COMPRADOR** haga(n) de el (los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante **EL COMPRADOR** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** responderá por la garantía de la estabilidad de la construcción por 10 años contados a partir de la entrega del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la Ley 1480 de 2011.

**6.3.3 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble adquirido, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL COMPRADOR** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** procederá a la reparación pero no asumirá la responsabilidad de los costos.



inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL COMPRADOR**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido. ....

**6.3.4 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión, u otro tipo de redes (televisión, internet). ....

**6.3.5 Toda** reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. ....

**6.3.6 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011. ....

**PARÁGRAFO PRIMERO.- EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante **EL COMPRADOR** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular. ....

**PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a



7/18/2018 12:05:18  
pública de Colombia

Hoja número 1 para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificaciones y documentos del registro anterior



Ca 173106353

suministrar a **EL COMPRADOR** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

6.3.7 Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

6.3.8 Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **EL COMPRADOR** se obligan dar estricto cumplimiento de las instrucciones de manejo de los elementos, equipos y materiales que sean entregados e instalados en el inmueble objeto del presente negocio, conforme al Manual del propietario suministrado al momento de la entrega del inmueble. Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja entre **EL COMPRADOR** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** en razón de la existencia, ejecución, eficacia y resultado de las garantías, deberá ser sometida antes de acudir a cualquier autoridad, policial, administrativa o judicial, a una etapa de arreglo directo, la cual se intentará expresamente por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito a la constructora.

SYLVIA STELLA RIVERALES DE RIVERALES  
Notaria del Consejo de Notarías



exceder de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha en la cual la parte citante avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través del arreglo directo. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades con el fin de dirimir la controversia que aún perdure. ....

Por la suscripción del presente contrato, cualquiera de las partes queda debidamente facultada por la otra, para entregar copia simple del presente contrato ante cualquier autoridad que conozca de cualquier trámite y/o proceso judicial o administrativo adelantado en contravención de la etapa de arreglo previsto, y solicitar la terminación del mismo trámite y/o proceso judicial o administrativo, hasta tanto no se agote el procedimiento acordado por las partes.

**6.4. Derechos ante Empresas de Servicios Públicos: URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. Sigla URBANSA S.A., en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** respecto del patrimonio autónomo denominado "EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA-FIDUBOGOTA" garantiza que ha cancelado a las respectivas empresas de servicios públicos, los derechos correspondientes para la conexión e instalación de los servicios públicos y que en consecuencia, el inmueble objeto de la presente compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto de conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y gas natural, así como de los valores necesarios para la instalación del servicio de energía eléctrica, los cuales se encuentran liquidados hasta la fecha de la presente escritura, siendo de cargo de **EL COMPRADOR** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. La instalación de las líneas telefónicas individuales y los derechos de conexión del servicio de energía eléctrica serán de cargo de **EL COMPRADOR** que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL COMPRADOR**, de conformidad con las leyes números 142 y 143 de 1994, las resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997. En todo caso el inmueble se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968. Salvo casos de culpa o negligencia, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** no será responsable de las



artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** entregará el inmueble en un todo a paz y salvo para todos los impuestos que lo graven hasta la fecha de la presente escritura pública. La contribución por valorización se encuentra a cargo de **EL COMPRADOR** a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa. ....

**7.1.1. EL COMPRADOR** se obliga(n) a pagar el valor que por concepto de conexión de energía eléctrica realice la **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. -ESP.**, el cual se causará en la segunda factura que sea remitida al propietario del inmueble objeto del presente negocio, conforme lo establecido en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997, que reglamentó el artículo 90 de la ley 142 de 1994. ....

**7.2. Hurtos:** A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL COMPRADOR** asume(n) la custodia de los bienes que se encuentren dentro de su inmueble, independientemente de si **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** es el Administrador de **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL** o lo es un tercero, sin perjuicio de las medidas de control y vigilancia que le corresponde asumir e implementar a la administración de **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, sea propia o delegada, para asegurar la calidad de vida, la seguridad y tranquilidad de las personas y bienes de los copropietarios. ....

**7.3. Identificación del objeto:** **EL COMPRADOR** declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre los terrenos y en los planos aprobados, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su entera y plena satisfacción después de un análisis minucioso y detallado, así como el listado de especificaciones contenido en la promesa de compraventa a través de la cual se prometieron en venta el(los) inmueble(s) objeto de este negocio y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro de **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, a todo lo cual le ha(n) dado su total e incondicional asentimiento. Igualmente declaran que conocen el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil identificado con el número 2 1-35084, suscrito el nueve (09) de enero de dos mil trece (2013) entre **URBANIZADORA**





SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A. Sigla URBANSA S.A., CORPORACIÓN MINUTO DE DIOS y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado "EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA-FIDUBOGOTA".

7.4. Solidaridad: EL COMPRADOR manifiesta(n) que para efectos de todas las obligaciones a su cargo por virtud del presente contrato, obra(n) solidariamente frente a EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR.

7.5. Gastos contractuales: Pagar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que se ocasionen por motivo de derechos y gastos notariales y el cien por ciento (100%) del Impuesto de anotación y registro y de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se causen por razón de la presente Escritura Pública de compraventa.

7.6. Sistema de Construcción: EL COMPRADOR acepta(n) y reconoce(n) que los inmuebles objeto de venta serán construidos en mampostería estructural en bloque de arcilla, placas en concreto según diseño estructural, que podrán presentarse ligeras imperfecciones y/o ondulaciones, pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del mismo.

7.7 Terrenos por desarrollar: EL COMPRADOR manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes a CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL que aún no se han edificado, le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena, a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo "EL MINUTO DE DIOS - PIEDECUESTA - FIDUBOGOTA" y que la demora o tardanza por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto, no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a EL COMPRADOR sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL COMPRADOR no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o a tránsito o a uso etc.

7.8. No identidad con el inmueble modelo: Las partes declaran en forma expresa que el inmueble objeto del presente contrato podrá contar con acabados y

especificaciones distintos a aquellos de que está dotado el inmueble utilizado como modelo de ventas, de manera tal que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** tiene la facultad de cambiar la presentación de los acabados del inmueble objeto de este contrato por unos de igual o similar especificación. ....

**7.9. Poder Irrevocable para constituir y/o reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal:** Por virtud del presente acto **EL COMPRADOR** otorga(n) poder mercantil irrevocable a favor **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** para que en nombre y representación del(de los) mismo(mismos) inicie, tramite, perfeccione y lleve a cabo todos los actos jurídicos, hechos, operaciones, diligencias, solicitudes de licencias de construcción de toda índole, notificación de las mismas y otorgamiento de escrituras públicas y las aclaraciones y correcciones que sean necesarias para constituir, modificar, corregir, reformar, y/o adicionar el loteo y/o reglamento del propiedad horizontal atrás mencionado, incluida la facultad para asistir a las asambleas generales de copropietarios que fueren necesarias para los preindicados efectos, con plenas facultades para deliberar y votar en las mismas, así como para elaborar y suscribir las actas correspondientes, lo anterior hasta tanto se haya enajenado más del 51% de las unidades inmobiliarias. ....

**7.10. Desarrollos futuros y obras:** **EL COMPRADOR** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas que integran el **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL** tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL COMPRADOR** el pago de una pena a favor del **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. ....

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de causarse daños y/o perjuicios que superen



el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los mismos, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL COMPRADOR**, reconoce(n) y acepta(n) que para efectos de la entrega de zonas comunes, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR**, entregará las zonas de uso esencial correspondientes a la Copropiedad con la entrega de las unidades inmobiliarias privadas y las no esenciales se entregarán cuando se hayan enajenado el 51% de los inmuebles de la misma. Se establece un periodo de tres (03) meses para que **EL COMPRADOR** reciba las zonas comunes. Pasados los tres meses, se entenderá que las zonas comunes fueron recibidas a satisfacción. La entrega de bienes comunes de uso y goce general, se hará de conformidad con lo estipulado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**7.11. Trabajos de postventa:** **EL COMPRADOR** se obliga(n) a permitir incondicionalmente la atención de los trabajos u obras de postventa, de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, para lo cual deberán permitir la entrada al personal que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** designe para dicha labor, tanto para verificar el estado del inmueble o sus acabados, como para efectuar los trabajos o arreglos - si hubiere lugar a ellos y se encontraran bajo los supuestos de garantía previamente determinados en este contrato-. En cumplimiento de esta obligación **EL COMPRADOR** tiene el deber de concertar con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** una fecha y hora de ingreso, y de solicitar, ante la Administración, Consejo de Administración u organismo competente, las autorizaciones necesarias para este tipo de trabajos. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** no será responsable por los daños o perjuicios que se causen por el incumplimiento de esta obligación. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL COMPRADOR** el pago de una pena a favor de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** del equivalente a cien mil (100.000) unidades de valor real U.V.R., sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**7.12. Intereses de pre-subrogación.** Pagar al **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** a partir de la fecha establecida para la entrega





de el(los) inmueble(s), el equivalente a la tasa máxima autorizada por Ley, de intereses mensuales anticipados sobre el valor estipulado en el numeral 2.3. de la cláusula segunda hasta el día en que el producto del crédito sea entregado al **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR.** .....

**OCTAVA.- PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La enajenación de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, a los cuales les corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, comprenden no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino el derecho de participación sobre los bienes comunes de **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las demás normas pertinentes y el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido, según la Escritura Pública número cinco mil seiscientos once (5611) del diecisiete (17) de noviembre de Dos Mil Quince (2015), otorgada en la Notaria 48 del Círculo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura pública número cinco mil novecientos noventa y cinco (5995) del dos (02) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaria 48 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registradas. ..

**NOVENA: ENTREGA MATERIAL:** Que con la firma de esta escritura pública de compraventa pondrá el **FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** el inmueble objeto de esta venta con todas sus anexidades, usos y costumbres a entera satisfacción de **EL COMPRADOR** y que será a cargo de **EL COMPRADOR** cualquier suma que se cobre, con relación a el citado inmueble, por cualquier entidad del orden nacional, departamental, distrital o municipal por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase, que se causen o se liquiden a partir de la fecha de esta escritura. - En igual sentido **EL COMPRADOR** renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma de entrega. ....

**ACEPTACIÓN DE VIVIENDA:** **EL COMPRADOR** y beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, declaran haber recibido a entera satisfacción el inmueble con las especificaciones contempladas en la presente escritura, con todos sus servicios públicos debidamente legalizados y puestos en funcionamiento. ....

**DECIMA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. EL FIDEICOMITENTE GERENTE,**



PROMOTOR Y CONSTRUCTOR deja constancia que los documentos para el permiso de enajenación de "CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL", fueron radicados en la Oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta (Santander), mediante Resolución Número P 108 de 24 de Junio de 2.013, MODIFICADA mediante Resolución P 168 de 17 de julio de 2013, MODIFICADAS AMBAS mediante Resolución P 783 de 23 de octubre de 2015, las cuales se protocolizan con este público instrumento; de acuerdo con lo establecido en la Ley 962 de 2.005 y en el Decreto Ley No. 2180 de 2.006.

DECIMA PRIMERA. Con la suscripción del presente contrato, EL COMPRADOR, el VENDEDOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR 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 las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre EL COMPRADOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR el 05 de diciembre de 2015, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DECIMA SEGUNDA. Presenta para su protocolización el siguiente documento: Certificado de Estratificación, expedido con fecha 26 de febrero de 2015 por la Coordinación del Planificación económica y social de la Alcaldía Municipal de Piedecuesta, según el cual "CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL" se encuentra clasificado en el ESTRATO TRES (03) MEDIO-BAJO.

Presente(s) nuevamente EL COMPRADOR, JOSÉ DARÍO BUSTAMANTE CHARRASQUIEL, de anotaciones civiles ya indicadas, DECLARA(N):

- Que acepta(n) esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción y se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con URBANSA S.A.
- Que será de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios.



con posterioridad a la suscripción del presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la nación y/o este Municipio a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal de **CARACOLÍ MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual es parte integrante el inmueble adquirido y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título.

d) Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2 1 35084 del nueve (9) de enero de dos mil trece (2013).

e) Que renuncia(n) a cualquier condición resolutoria que se pudiese derivar del presente contrato.

f) **CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA:**-- Manifiesta(n) igualmente **EL COMPRADOR** que como el bien objeto de este contrato de compraventa tiene carácter de **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**, constituye(n) sobre este inmueble **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, en favor suyo, de su compañera permanente, de su(s) menor(es) hijo(s) actual(es), y del(los) hijo(s) que llegare(n) a tener, en los términos Artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989, modificada por la ley 3a. de 1991, Artículo 38.

**PARÁGRAFO:** En concordancia con lo establecido en la presente cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar, **EL COMPRADOR**, declara(n) que el Patrimonio de Familia Inembargable, **NO SERÁ OPONIBLE** a **BANCOLOMBIA S.A.**, por ser la entidad que financió la compra del inmueble objeto de este contrato.

Presente(s) nuevamente **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR** declara:

1. Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por Fiduciaria Bogotá como vocera del Patrimonio Autónomo **EL MINUTO DE DIOS - PIEDRECUESTA- FIDUBOGOTA**

2. Que acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el Contrato de Fiducia Mercantil No. 2-1 35084.





3. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.
4. Que en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, PROMOTOR Y CONSTRUCTOR se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.

**NOTA DE ADMINISTRACION:** Que de conformidad con lo previsto en el Artículo 29 de la ley 675 de 2.001, el(los) vendedor(es) presenta(n) para su protocolización el PAZ Y SALVO expedido por el administrador de la copropiedad por concepto de ADMINISTRACION, cuyo contenido se insertara en las copias que de este instrumento se expidan.

**CONSTANCIA NOTARIAL PARA LA VENDEDORA:** MANIFIESTA LA APODERADA DE LA SOCIEDAD VENDEDORA QUE EL INMUEBLE QUE ENAJENA NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

**CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL COMPRADOR:** La suscrita Notaria Segunda indagó a EL COMPRADOR sobre lo dispuesto en el artículo 60, de la ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003, y manifestó:

**PRIMERO:** Que su estado civil es soltero con unión marital de hecho con OLGA LILIANA SANTOS RUIZ.

**SEGUNDO:** Que no tiene otro inmueble afectado a vivienda familiar.

**TERCERO:** En consecuencia procede la afectación a vivienda familiar, pero NO es su deseo afectar el inmueble a vivienda familiar. Por tal razón Comparece

**OLGA LILIANA SANTOS RUIZ**, mujer, mayor de edad, domiciliada(o) en Piedecuesta, identificada(o) con la cédula de ciudadanía número 37.723.844; y

**JOSÉ DARÍO BUSTAMANTE CHARRASQUIEL**, de anotaciones personales ya dichas; compañeros permanentes entre sí, y declaran de común acuerdo que NO someten el inmueble a la AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR y que OLGA LILIANA SANTOS RUIZ manifiesta además que autoriza la HIPOTECA que constituye su compañero permanente a favor del BANCOLOMBIA S.A.

**SEGUNDO ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA**

Comparecieron nuevamente, **JOSÉ DARÍO BUSTAMANTE CHARRASQUIEL**, de anotaciones personales ya indicadas en esta misma escritura, a quienes

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

SYLVIA STELLA RUDELES DE RUIZ  
Notaria Segunda del Circuito de Bucaramanga

11/03/2016 10:53:00 AM

11/03/2016

11/03/2016



conozco personalmente y quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, y manifestó(aron): .....

**PRIMERO:** Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** con NIT 890903938-8; establecimiento Bancario, con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano; El(los) mismo(s) que el (los) hipotecante(s) adquiere(n) mediante este mismo instrumento, determinado(s) por su ubicación, nomenclatura y linderos en las declaraciones de **EL (LOS) VENDEDOR(ES)**. .....

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. ....

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Régimen de Propiedad Horizontal: **CARACOLI MINUTO DE DIOS CONJUNTO CERRADO – PROPIEDAD HORIZONTAL** del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido, según la Escritura Pública número cinco mil seiscientos once (5611) del diecisiete (17) de noviembre de Dos Mil Quince (2015), otorgada en la Notaria 48 del Circulo de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura pública número cinco mil novecientos noventa y cinco (5995) del dos (02) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaria 48 del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registradas en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número **314-68301** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta. ....

**SEGUNDO:** Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. ....

**TERCERO:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) por compra hecha a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DEL MINUTA DE DIOS – PIEDECUESTA – FIDUBOGOTA**, mediante esta misma escritura. **MATRÍCULA**



República de Colombia

29



Aa03/002552



11/03/2018 14:12:44 REGISTRAR  
Pública de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificados y documentos del remanente notarial



C8173000347

INMOBILIARIA 314-68301.

**CUARTO:** Que con la presente hipoteca, se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$49.000.000.00)**, mes vencido, que será pagada dentro del plazo de **VEINTE (20)** años en **DOSCIENTOS CUARENTA (240)** cuotas mensuales, la primera de las cuales se causará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de **EL ACREEDOR**. Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **EL ACREEDOR**, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **EL ACREEDOR** directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a **EL ACREEDOR**, o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma

SYLVIA STELLA RUISELES DE PINOLES  
Notaria Segundo del Circuito de Bogotá

11/03/2018 14:12:44 REGISTRAR

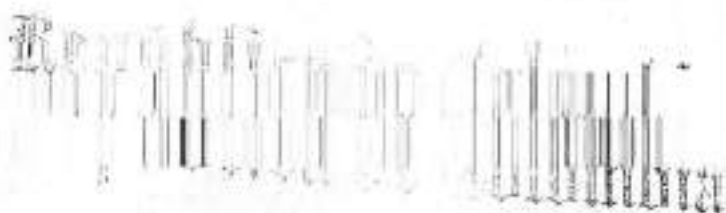


y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.....

**QUINTO:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**. Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL ACREEDOR**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.....

**PARÁGRAFO:** En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.....

**SEXTO:** Que declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. Sobre el inmueble recae **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, constituido por este mismo instrumento, que no es oponible a **BANCOLOMBIA S.A.**, por ser la entidad que financió la compra de vivienda. En todo caso **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; d) que se compromete(n) a entregar a **EL ACREEDOR** la primera copia de esta escritura de



As034002551



17/05/2010  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Guatemala

El presente instrumento para ser inscrito en el registro de instrumentos públicos, certificaciones y documentos del archivo central



C#173006346

hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de EL **ACREEDOR**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **EL ACREEDOR** a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, deberá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan.

**SÉPTIMO:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **EL ACREEDOR** así, como el riesgo de muerte de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, me/nos obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi/nuestra parte, los seguros a mi/nuestro cargo, los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me/nos obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora de mi/nuestra obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **EL ACREEDOR** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me/nos sea cargado por **EL ACREEDOR** obligándome(nos) a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo anterior, **EL ACREEDOR** está facultado me/nos obligado

SYLVIA STELLA RUDELES DE RUDELES  
Notario del Centro de Guatemala

11/05/2010  
Notario del Centro de Guatemala

los términos de esta cláusula. En este evento, me/nos obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del **EL ACREEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para **EL ACREEDOR**, ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

**OCTAVO:** Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** autoriza(n) a **EL ACREEDOR**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno; además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi/nuestro cargo en favor de **EL ACREEDOR**, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**; b) Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi/nuestro cargo en favor de **EL ACREEDOR**; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **EL ACREEDOR** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por **EL ACREEDOR** e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por **EL ACREEDOR**, la destinación para la cual fuere(n) concedido(s); h) Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **EL ACREEDOR** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), así como el riesgo de muerte de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**; (ii) se produzca la





República de Colombia



Aa034002550

33

terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **EL ACREEDOR** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **EL ACREEDOR** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s); i) Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; l) Cuando se decreta por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autorizo(amos) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **EL ACREEDOR**, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera **EL ACREEDOR**; m) Cuando



República de Colombia

liquidación para una escritura de cesión de derechos, certificados y documentos del archivo notarial



Ca173006345

SILVIA STELLA RUJALES DE RUJALES  
Notario Sucesor del Centro de Documentación

Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, amparadas con la presente hipoteca; o) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa, o son gravados o enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a **EL ACREEDOR**.....

**NOVENO:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **EL ACREEDOR** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, cualquier obligación pendiente de pago.....

**DÉCIMO:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **EL ACREEDOR**, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.....

**DECIMO PRIMERO:** Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que **EL ACREEDOR** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **EL ACREEDOR**, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**.....

**DÉCIMO SEGUNDO:** **EL ACREEDOR** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **EL ACREEDOR**, la prorrata correspondiente y **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **EL ACREEDOR**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, a la firma del constructores, al pago de los impuestos,



República de Colombia



Aa034002549

35

seguros, entre otros.

**DECIMO TERCERO:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, **EL ACREEDOR** estará obligado con **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con este ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**. En desarrollo de lo anterior, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** reconoce(n) expresamente el derecho del **EL ACREEDOR** para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **EL ACREEDOR** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**DECIMO CUARTO:** De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, sea cedido a otra entidad, a petición de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, **EL ACREEDOR** autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

**DECIMO QUINTO:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **EL ACREEDOR** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a mi(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble, manifestando que este ya fue constituido en la compraventa **PRIMER ACTO** de esta escritura pública.

Presente la Doctra. ALICIA...



Escritura Pública de Colombia

Apel natural para uso actual en la caja de sellado, póliza, certificación y documentos del archivo central



Ca 173006344

SYLVIA STELLA RUIZ DE RANGEL  
Mesa Segundo del Comité de Buen Gobierno

11/03/27 m 5



Bucaramanga y manifestó: .....

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de Apoderada Especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario, con NIT. 890.903.938-8, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, según poder otorgado mediante escritura pública número cuatro mil cinco (#4.005) de fecha primero (1) de agosto del año dos mil cinco (2005) de la Notaria Veintinueve (29) del Circulo de Medellín que entrega para que se protocolice con esta escritura. ....

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **EL ACREEDOR**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. ....

**HASTA AQUÍ LA MINUTA DE HIPOTECA PRESENTADA (e-mail) .....**

Se deja constancia que el crédito fue otorgado para la adquisición de vivienda, por una entidad financiera que hace parte del sistema especializado de financiación de vivienda, según lo contemplado en los Artículos 4 y 23 de la Ley 546 de 1999, situación que ha de tenerse en cuenta en la liquidación de los derechos notariales y de registro que haya lugar. ....

**PARA EFECTOS DEL COBRO DE DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO SE PROTOCOLIZA CON ESTA ESCRITURA LA CORRESPONDIENTE CERTIFICACION DE APROBACION DE CREDITO EXPEDIDA POR BANCOLOMBIA S.A. por la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$49.000.000.00) .....**

Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de su documento de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son **CORRECTAS** y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de los interesados. ....

**ESTA ESCRITURA TIENE EL SIGUIENTE COMPROBANTE LEGAL QUE SE PROTOCOLIZA Y DICE: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 30087 -- ALCALDIA DE PIEDECUESTA SECRETARIA DE HACIENDA -- CERTIFICA**



República de Colombia

37



Aa034002548



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de registro de escritura pública, certificaciones y documentos del orden notarial

QUE: CORPORACION EL MINUTO DE DIOS SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO CORRESPONDIENTE AL ARCHIVO PLANO ASOBANCARIA PUNTO DE RECAUDO: BANCOLOMBIA PREDIO No. 01-00-0425-0002-000 -- AVALUO \$127.308.000 - ÁREA TERRENO: 2 HA 0 MTS2 -- ÁREA CONSTRUIDA: 0 MTS2 -- DIRECCIÓN: LO VALIDO HASTA: DICIEMBRE 31 DE 2016-- PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON LA VIGENCIA 2016 EXPEDIDO EN PIEDECUESTA, EL DIA FEBRERO 19 DE 2016

SE AGREGA(N) Y PROTOCOLIZA(N) EL(LOS) SIGUIENTE(S) PAZ Y SALVO(S) DE VALORIZACION: CERTIFICACION VAL No. 316801 -- EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA -- CERTIFICA QUE: CORP EL MINUTO DE DIOS -- SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION DE LA OBRA: FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA-- PREDIO No. 010004250002000 DIRECCIÓN: LO VALIDO HASTA 27 DE JULIO DE 2016 -- EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DIA 27 DE JUNIO DE 2016.

Extendida en las hojas de papel números:			
Aa034002564	Aa034002563	Aa034002566	Aa034003851
Aa034002560	Aa034002559	Aa034002562	Aa034002561
Aa034002556	Aa034002555	Aa034002558	Aa034002557
Aa034002552	Aa034002551	Aa034002554	Aa034002553
Aa034002548	Aa034002547	Aa034002550	Aa034002549

DERECHOS NOTARIALES \$ 201.010.00  
 HOJAS ORIGINAL \$ 33.000.00  
 HOJAS COPIAS \$ 448/800.00  
 RETENCION EN LA FUENTE \$ -0-  
 FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 11.700.00  
 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO \$ 11.700.00

Según Decreto 1681 del 16 de Septiembre de 1996; Modificado por la Resolución

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

SVLVA STELLA RUDELES DE RUDELES  
 Notaria Segunda de Cúcuta - Bucaramanga

11/03/2016

11/03/2016