



República de Colombia

8795



Aa019272879

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA TRECE (13)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Bancolombia



42556505

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 8795

OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

DE FECHA: VEINTISEIS (26) DE DICIEMBRE.

DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014).

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en el Despacho de la Notaría Trece (13) de este Círculo, cuyo Notario(a)

ENCARGADA ES LA DOCTORA LILIANA PATRICIA OSSA COLINA.

se otorgó la escritura pública que se contiene en los siguientes términos:

SECCION PRIMERA

COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO

De una parte:

A) LEIDY YURANY MONTAÑA GARZÓN, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.052.312 de Bogotá D.C., domiciliada en esta ciudad, quien obra en este acto en su carácter de apoderada especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3 como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE TORRES DEL CAMINO, NIT 830.053.812-2, constituido mediante escritura pública número trece mil seiscientos quince (#13.615) del veintitrés (23) de noviembre del año dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., modificado integralmente por documento privado de fecha veintitrés (23) abril de dos mil trece (2013), de conformidad con el poder otorgado por el Representante Legal de LA FIDUCIARIA, el cual se protocoliza en el presente instrumento público, y que para los efectos de este contrato se denominará EL VENDEDOR.

B) De igual forma suscribe el presente contrato, nuevamente LEIDY YURANY MONTAÑA GARZÓN, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.052.312 de Bogotá D.C., domiciliada en esta ciudad, quien obra en este acto en su carácter de apoderada especial de CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S., identificada con NIT 900.193.192-8, registrada con matrícula mercantil número 01761105, inicialmente



constituida como sociedad de responsabilidad limitada con la denominación de "CMS + GMP ASOCIADOS LIMITADA", sigla "CMS + GMP LTDA.", por medio de documento privado número uno (#1) de Asamblea Constitutiva de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil siete (2007), inscrito en el registro mercantil el veinte (20) de diciembre de dos mil siete (2007) bajo el número 01179067 del Libro IX; TRANSFORMADA en sociedad por acciones simplificadas, adoptando la razón social de "CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.", sigla "GMP + CMS S.A.S." en los términos del Acta número Cinco (#5) de la Junta de Socios del veintiocho (28) de junio de dos mil diez (2010), inscrita el trece (13) de julio de dos mil diez (2010) bajo el número 01398422 del Libro IX; y que CAMBIÓ SU NOMBRE por el actual, en los términos del Acta número Seis (#6) de Asamblea de Accionistas del veintidós (22) de julio de dos mil diez (2010), inscrita el veintiocho (28) de julio de dos mil diez (2010) bajo el número 01401631 del Libro IX; todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá cuya copia autenticada anexa para su protocolización; sociedad que en virtud de lo establecido en el contrato fiduciario que dio origen al FIDEICOMISO LOTE TORRES DEL CAMINO, tiene calidad de CONSTRUCTOR DEL PROYECTO, y que en adelante se denominará **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**—

Y de la otra parte, **ANDREA MARCELA RODRÍGUEZ GALEANO**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 39.675.712 expedida en Soacha y dijo ser mayor de edad, domiciliada en Soacha de paso por esta ciudad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en su propio nombre, quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA**—

Y MANIFESTARON que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes **CLÁUSULAS**—

**PRIMERA: OBJETO.**— EL VENDEDOR transfiere a título de venta real y efectiva por el régimen de propiedad horizontal a favor de **LA COMPRADORA** y ésta adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **EL VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:—

**APARTAMENTO NÚMERO CIENTO CUATRO (104) INTERIOR NÚMERO UNO (1)** el cual hace parte integrante de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I**, localizada en la Calle Dieciocho (18) número nueve – treinta y nueve (9-





## 8795

39) del Municipio de Soacha.

La **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I** se construye sobre el lote denominado **Manzana Uno (1)** de la **Urbanización Torres del Camino**, cuenta con un área de **TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (3.665.76 M2)** cuyos linderos generales son los siguientes:

**LINDEROS:** Partiendo del mojón M uno (M 1) al mojón M dos (M2) en línea recta y distancia aproximada de cincuenta y tres metros treinta y cinco centímetros (53.35 mts) lindando en toda esta extensión con zona verde. Del mojón M dos (M 2) al mojón M tres (M 3) en línea recta y distancia aproximada de sesenta y nueve metros setenta y nueve centímetros (69.79 mts) lindando en toda esta extensión con zona verde. Del mojón M tres (M 3) al mojón M cuatro (M 4) en línea recta y distancia aproximada de cincuenta y un metros setenta y ocho centímetros (51.78 mts) lindando en toda esta extensión con zona verde. Del mojón M cuatro (M 4) al mojón M uno (M 1) punto de partida y encierra en línea recta y distancia aproximada de sesenta y nueve metros y ochenta y dos centímetros (69.82 mts) lindando en toda esta extensión con propiedades de la Iglesia Parroquial y de Moisés Caldas.

A este predio le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50S-40596315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur.

Los **linderos particulares** del bien inmueble objeto de este contrato son los siguientes, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal:

**APARTAMENTO No: Ciento cuatro (104).**

Está ubicado en el piso uno (1) del Interior uno (1) de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I**. **DEPENDENCIAS:** Sala-comedor, alcoba principal con vestier y área para baño principal que se entrega sin acabados, enchapes ni aparatos, dos (2) espacios disponibles, baño auxiliar y cocina.

**ALTURA:** Dos metros veintidós centímetros (2.21 metros) aproximadamente. **Área Privada:** Cuarenta y siete metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados (47.40 M2) aproximadamente. **Área Construida:** Cincuenta y dos metros cuadrados con Cuarenta y un centímetros cuadrados (52.41 M2) aproximadamente.

Se determina por los siguientes **LINDEROS:** Partiendo del punto uno (1) al punto



dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de un metro noventa centímetros (1.90 mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts), tres metros seis centímetros (3.06 mts), un metro treinta y seis centímetros (1.36 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro veinticinco centímetros (1.25 mts), dos metros noventa y cinco centímetros (2.95 mts), dos metros catorce centímetros (2.14 mts), tres metros seis centímetros (3.06 mts), doce centímetros (0.12 mts), tres metros seis centímetros (3.06 mts) y dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts), con muro y ventanas comunes que lo separan en parte de zona común y en parte de dependencias propias del mismo apartamento. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y distancia aproximada de seis metros un centímetro (6.01 mts) con muro común que lo separa zona común. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de un metro veintiún centímetros (1.21 mts), un metro noventa y dos centímetros (1.92 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro noventa y dos centímetros (1.92 mts), un metro veintiún centímetros (1.21 mts), un metro noventa y dos centímetros (1.92 mts), doce centímetros (0.12 mts), tres metros seis centímetros (3.06 mts), dos metros veintinueve centímetros (2.29 mts), tres metros veintisiete centímetros (3.27 mts), doce centímetros (0.12 mts), dos metros setenta y un centímetros (2.71 mts) y dos metros veintiséis centímetros (2.26 mts), con muro y ventanas comunes que lo separan en parte de zona común, en parte de dependencias propias, en parte del apartamento 101 del mismo interior y en parte de zona común. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) en línea recta y distancia aproximada de siete metros quince centímetros (7.15 mts), con muro común y puerta de acceso que lo separan de hall y escalera comunes. **Nota:** Los muros estructurales al interior del apartamento no pueden modificarse ni en todo, ni en parte. **CENIT:** Placa común al medio con el apartamento 204 del mismo Interior. **NADIR:** Placa común al medio con terreno común.

El inmueble así alinderado se encuentra registrado al folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40649213, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la cabida y linderos anotados, el inmueble se vende como cuerpo cierto.





**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble objeto de la presente venta será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, lo cual **LA COMPRADORA** declara conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **LA COMPRADORA** o sus causahabientes a cualquier título.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo. El área construida del inmueble incluye muros, ductos y áreas de fachada; el área privada construida excluye muros divisorios, ductos y fachadas, así como columnas o elementos que se consideren bien común.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El Consejo de Administración elaborará un Reglamento Interno que establezca la forma de uso y goce de los parqueaderos de los residentes. Una vez sean determinados y numerados en el sitio. La numeración establecida allí prevalecerá a la del plano en caso de existir diferencia.

**SEGUNDA: PROPIEDAD HORIZONTAL:** La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprende, además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I**, en el porcentaje señalado para cada inmueble de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación contenido en la escritura pública número tres mil ciento sesenta y cuatro (3164) del dieciocho (18) de octubre de dos mil trece (2013) otorgada en Notaria Cuarenta y Dos (42) del Circuito de Bogotá, debidamente registrada.

**TERCERA: TRADICIÓN.-EL VENDEDOR** es propietario de los inmuebles que conforman la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I**, por haberlos adquirido como a continuación se indica:

1. Inicialmente, la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE TORRES DEL CAMINO** (antes denominado **FIDEICOMISO EL CIPRES SOACHA**), adquirió en mayor extensión por transferencia que a título de fiducia mercantil le hiciera el señor **RAFAEL CRUZ MUÑOZ** mediante la escritura pública número trece mil seiscientos quince (#13.615) del veintitrés (23) de noviembre del año dos mil diez (2010) otorgada en la Notaria Setenta y Dos (72) del Circuito de Bogotá D.C. de un (1) predio identificado con el folio de matrícula

inmobiliaria número 50S-932985 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

2. Posteriormente, mediante escritura pública número siete mil ochocientos ochenta y seis (#7.886) del veintiséis (26) de octubre de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C.; aclarada mediante escritura pública número cincuenta y dos (052) del diez (10) enero de dos mil doce (2012) otorgada igualmente en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., dividió el mencionado lote de terreno, del cual surgió, entre otros, el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40596315.

3. Las construcciones que conforman la Agrupación de Vivienda Torres del Camino I, por haberlas levantado EL CONSTRUCTOR en desarrollo de los planos arquitectónicos y la licencia de construcción aprobados mediante Resolución número doscientos setenta y uno (271) del veintisiete (27) de septiembre de dos mil once (2011), MODIFICADA por la Resolución número doscientos veinte (220) del veinticuatro (24) de agosto de dos mil doce (2012), por la Resolución número ciento ochenta y tres (183) del veinticinco (25) de abril de dos mil trece (2013) y por la Resolución número trescientos cincuenta y nueve (359) del diez (10) de septiembre de dos mil trece (2013), todas expedidas por la Curaduría Urbana número Uno (1) de Soacha.

**PARÁGRAFO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE TORRES DEL CAMINO**, no es ni constructor, ni interventor, ni gerente del proyecto o responsable por los aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y en consecuencia no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del proyecto.

**CUARTA: DOMINIO Y LIBERTAD.- EL VENDEDOR** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el





inmueble conforme se indicó.

**QUINTA: PAZ Y SALVO.- EL VENDEDOR**, garantiza además que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se entregará a Paz y Salvo con el Tesoro Municipal por concepto de toda clase de impuestos, tasas, contribuciones o valorizaciones causadas o liquidadas hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se cause, cobre o liquide a partir de la fecha de la presente escritura pública de conformidad, la cual será a cargo de **LA COMPRADORA**, inicialmente de acuerdo al porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture.

**PARAGRAFO PRIMERO. REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato serán a cargo de **LA COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá en todos los casos previstos en la ley **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, quien de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil tiene la calidad de **CONSTRUCTOR**.

**SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio del inmueble objeto de esta venta es la suma de **SESENTA Y UN MILLONES NUEVE MIL PESOS (\$61.009.000,00)** moneda legal colombiana, que **LA COMPRADORA** pagará a **EL VENDEDOR**, así:

a) la suma de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$5.628.450,00)** moneda legal colombiana, que **EL VENDEDOR** declara recibidos en la fecha a entera satisfacción.

b) la suma de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$12.674.250,00)** moneda legal colombiana, que **LA COMPRADORA** pagará con recursos provenientes del **Subsidio Familiar de Vivienda** que le ha sido asignado el día veintisiete (27) de Mayo de dos mil trece (2013), prorrogado según Acuerdo No. 0069 del veinticinco (25) de Marzo de dos mil catorce (2014), por **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO**, sumas que deberán ser canceladas en un plazo máximo de



noventa (90) días contados a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, lo anterior de acuerdo al artículo 58 del Decreto 2190 de 2009. Sin perjuicio de que el **FIDEICOMISO LOTE TORRES DEL CAMINO**, pueda solicitar el giro anticipado del Subsidio Familiar de Vivienda a su favor, conforme a lo previsto en los artículos 59 del Decreto 2190 del 2009, modificado por el Decreto 2469 de 2012 y el Artículo 60 del Decreto 2190 de 2009, para lo cual, **LA COMPRADORA** autoriza desde ya su pago anticipado a **EL VENDEDOR**.

c) El saldo del precio, o sea la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$42.706.300,00)** moneda legal colombiana, que **LA COMPRADORA** paga a **EL VENDEDOR** en un plazo máximo de noventa (90) días, con el producto de un préstamo que con garantía hipotecaria de primer grado, le concedió **BANCOLOMBIA S.A.** conforme se indica en este instrumento con sujeción a las disposiciones legales vigentes y la reglamentación interna de **BANCOLOMBIA S.A.**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre el saldo indicado en el literal c) de esta cláusula, **LA COMPRADORA** reconocerá a **EL VENDEDOR** intereses a la tasa del uno punto tres por ciento (1.3%) mensuales durante los noventa (90) días del plazo estipulado en el literal c), tiempo en el cual **BANCOLOMBIA S.A.**, efectuará el desembolso y pago del préstamo que le concedió a **LA COMPRADORA**, por el saldo del precio. Este plazo se empezará a contar desde la fecha de entrega del inmueble. Si transcurridos los noventa (90) días **BANCOLOMBIA S.A.** no ha efectuado el desembolso y pago del crédito, **LA COMPRADORA**, pagará un interés moratorio sobre el valor del crédito, a una tasa igual a la máxima legal vigente, que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. La mora empezará a contarse a partir del vencimiento de los noventa (90) días pactados en el literal c) y hasta cuando se realice el pago efectivo de lo adeudado, el cual no puede exceder de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, sin perjuicio de los demás derechos, acciones legales y facultades que tiene **EL VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si vencido el plazo máximo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, **BANCOLOMBIA S.A.** no ha efectuado la liquidación del crédito, por razones ajenas a **EL VENDEDOR**, la presente compraventa se resciliará de mutuo acuerdo y **LA COMPRADORA** restituirá el inmueble a **EL**





República de Colombia

8795



Aa019272883

**VENDEDOR**, dentro de los treinta (30) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso y le reconocerá una suma igual a la pactada como arras.

**LA COMPRADORA** asumirá los gastos que ocasione la escritura de resiliación de este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que **LA COMPRADORA** autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

**PARÁGRAFO TERCERO: LA COMPRADORA** expresa e irrevocablemente autoriza a **BANCOLOMBIA S.A.** para que el producto del préstamo que se le otorgue sea girado directamente a **EL VENDEDOR** una vez cumplidos los requisitos exigidos por **BANCOLOMBIA S.A.** para la liquidación del crédito otorgado a **LA COMPRADORA**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante la forma de pago pactada, **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga en forma irrevocable.

**SÉPTIMA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de las Leyes 9ª de 1989, 49 de 1990, 3ª de 1991 modificada parcialmente por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Ley 388 de 1997, Ley 812 de 2003 y el Decreto 2190 de 2009, y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de 2009 y la Resolución 0895 de 2011.

**OCTAVA: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.**-De conformidad con el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modificó el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido cuando **LA COMPRADORA** beneficiaria del mismo transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años contados desde la fecha de su transferencia, sin que haya mediado permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por las normas que reglamenten la materia.

**NOVENA:** También será restituible el Subsidio Familiar de Vivienda si se



comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se le compruebe que ha sido condenada por **delitos cometidos en contra de menores de edad** de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará **inhabilitada por el término de diez (10) años** para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3ª de 1991 y 42 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y los que los adicionen o modifiquen.

**PARÁGRAFO:** De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el **delito de fraude de subvenciones** conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

**DÉCIMA: DERECHO DE PREFERENCIA.** Si una vez vencido el plazo de **diez (10) años** establecido en el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, **LA COMPRADORA** decide vender la vivienda que adquiere por esta escritura, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda tendrá un **derecho de preferencia** para la compra del mencionado inmueble, para lo cual deberá atenderse el procedimiento establecido en el citado Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 y en las normas que lo adicionen, reglamenten o reformen.

**DÉCIMA PRIMERA: SOLICITUD REGISTRAL.** En cumplimiento de lo estatuido en el Parágrafo 1º del Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que se viene mencionando, se solicita al Señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, proceder a la inscripción en el ya citado folio de matrícula del inmueble, de la **PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA y del DERECHO DE PREFERENCIA** a que se refieren las cláusulas Octava, Novena y Décima del presente Contrato de Compraventa.

**DÉCIMA SEGUNDA: REMATE JUDICIAL.** En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito





# República de Colombia



Aa017927405

hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

Parágrafo. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución.

**DÉCIMA TERCERA: HOGAR BENEFICIARIO.-** Se deja constancia que el Subsidio Familiar de Vivienda fue adjudicado a los siguientes beneficiarios, identificados así:

BENEFICIARIOS	IDENTIFICACION
ANDREA MARCELA RODRIGUEZ GALEANO	C.C. # 39.675.712
MANUELITA CHIA RODRIGUEZ	MENOR DE EDAD

según carta de fecha veintisiete (27) de Mayo de dos mil trece (2013), prorrogado según Acuerdo No. 0069 del veinticinco (25) de Marzo de dos mil catorce (2014), la cual se protocoliza con esta escritura.

**DÉCIMA CUARTA: IMPUESTOS Y SERVICIOS: CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S., y/o LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR - COLSUBSIDIO**

se obligan a tramitar oportunamente el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Proyecto y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán a cargo de **LA COMPRADORA** a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.** se obliga a entregar el inmueble materia del presente contrato a paz y salvo por concepto de impuesto predial, en los términos del artículo 116 de la Ley 9ª de 1989, por el año gravable de la firma de la escritura.

**PARÁGRAFO PRIMERO: CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.,** entregará el inmueble objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias, de gas, energía, teléfono, acueducto y alcantarillado. Respecto de estos



dos últimos se encuentran cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor de la conexión de energía eléctrica, que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **LA COMPRADORA**, 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 y el contrato de condiciones uniformes de CODENSA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El valor de los derechos de conexión de gas y su respectivo contador serán por cuenta de **LA COMPRADORA**.

**LA COMPRADORA**, bajo la supervisión y cumpliendo todas las normas técnicas que exijan **GAS NATURAL E.S.P.**, y las autoridades competentes adquirirá e instalará por su cuenta y riesgos los gasodomésticos.

Para lo anterior **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, entregará a **LA COMPRADORA**, las especificaciones inicialmente aprobadas por **GAS NATURAL E.S.P.**, sin perjuicio que **GAS NATURAL E.S.P.** pueda cambiar las disposiciones técnicas y requisitos para aprobación de instalación final de los gasodomésticos.

**PARÁGRAFO CUARTO:** **LA COMPRADORA** deberá realizar por cuenta propia los trámites necesarios para obtener la adjudicación y posterior conexión e instalación de la línea telefónica ante la empresa prestadora del servicio público, así como la adquisición del aparato telefónico.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Salvo casos de culpa o negligencia de **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía.

**DÉCIMA QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR- COLSUBSIDIO**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** hará entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **LA COMPRADORA**, el día veintiséis (26) de Enero de dos mil quince (2015), salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorroga sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.



República de Colombia

8795



Aa019272895

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante lo expresado en esta cláusula las partes contratantes expresamente declaran que esta venta se considera hecha en forma irresoluble, pues **LA COMPRADORA** renuncia a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y en consecuencia sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el acta que se firme entre los contratantes.

**EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** mantendrá la mera tenencia del inmueble en los términos del contrato fiduciario, hasta la fecha de la **ENTREGA MATERIAL** del mismo a **LA COMPRADORA**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA COMPRADORA**, manifiesta que conoce y acepta que ni a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni al **FIDEICOMISO LOTE TORRES DEL CAMINO**, le atañe responsabilidad alguna en la entrega física del inmueble por haber sido ésta delegada en la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO**, hará entrega de los bienes comunes de uso y goce general, cuando se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Las partes son conscientes que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúe de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que estos son esenciales para el uso de las unidades Inmobiliarias, por lo que no serán sujeto de entrega posterior.

**DÉCIMA SEXTA: GASTOS.**-Las Partes de mutuo acuerdo estipulan que los gastos notariales que se originen por el contrato de compraventa, constitución patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar si es del caso, al igual que los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de los mismos, como los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro de la hipoteca que se constituirá a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor del **VENDEDOR** y/o **CAJA**, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **LA COMPRADORA**.

**PARÁGRAFO:** Estos gastos no hacen parte del precio del inmueble.



**DÉCIMA SÉPTIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.-** Que mediante radicación número 38399 del trece (13) de diciembre de dos mil once (2011), ante la Secretaría de Planeación - Dirección de Espacio Físico y Urbano, se solicitó permiso para desarrollar y/o anunciar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de interés social.

**DÉCIMA OCTAVA: TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR.-** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta escritura serán de cargo de **LA COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, de conformidad con los plazos y las normas establecidas en la ley, como a continuación se enuncia: en este sentido, **LA COMPRADORA** declara conocer y aceptar:

1. En relación con las garantías: Las garantías de estabilidad y calidad de obra que **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.** otorgará sobre la unidad inmobiliaria objeto de la presente escritura, estarán regidas por las siguientes condiciones:

a. calidad de la construcción de la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato, será la contenida en el inmueble modelo construido en la sala de ventas.

b. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES.** **LA COMPRADORA** deberá dejar constancia en el acta de entrega del inmueble de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de éste, para que **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, responda por ellos y en consecuencia proceda a programar la reparación oportuna.

2. Daños que se manifiesten con el uso del inmueble: **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, atenderá este tipo de daños de la siguiente manera:

a. Doce (12) meses de cobertura para los daños en griferías, aparatos sanitarios, muebles, puertas, cerraduras y ventanas incluidos sus cierres, interruptores y tomacorrientes.

b. Doce (12) meses de cobertura para todo lo relacionado con instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, siempre y cuando éstas no hayan sido objeto de variación o manipulación.

c. Doce (12) meses para la reparación de las fisuras que, por efectos de



República de Colombia

8795



Aa019272866

asentamientos diferenciales de la estructura, se presenten en muros y pisos. En lo relacionado con las reparaciones de fisuras se deja en claro lo siguiente: Que la cobertura de la garantía se limita a la obligación de restablecerle a los elementos dañados las condiciones originalmente dadas a éstos por **CMS + GMP**

**ASOCIADOS S.A.S.**, lo cual implica que si se introducen a dichos elementos aditamentos o les hace mejoras, de cualquier índole, la reparación de los daños que eventualmente sufran éstos no harán parte de las obligaciones garantizadas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Toda reparación deberá solicitarse por escrito, indicándose en la solicitud el nombre del tercero adquirente, la identificación del inmueble y la relación de los daños.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, no reparará daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos o televisión, por causa de la instalación de los sistemas privados de televisión.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, no responderá por daños causados en virtud de falta de mantenimiento, negligencia, descuido o maltrato, uso indebido, o atribuibles a labores de acondicionamiento y/o de acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, que hayan sido realizados sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de propietario y funcionamiento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Se debe permitir el acceso a los inmuebles objeto del presente contrato, en horas laborables, del personal al que **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.** le encargue la tarea de realizar las reparaciones.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para la atención de las garantías, **LA COMPRADORA** deberá informar a **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente y postventa, establecido en el manual del propietario.

**DÉCIMA NOVENA: CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** **EL VENDEDOR** con la suscripción del presente instrumento da cumplimiento a la promesa de compraventa celebrada con **LA COMPRADORA**.

**LA COMPRADORA** manifiesta: a) Que acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le hace por estar de



acuerdo con lo convenido.

b) Que acepta que la venta se condiciona al destino del inmueble que se vende, el cual es única y exclusivamente para vivienda.

c) Que ratifica la autorización dada a **BANCOLOMBIA S.A.** consignada en el PARÁGRAFO TERCERO de la cláusula SEXTA de este contrato, referidas al pago del producto del crédito a ella otorgado para la adquisición del inmueble sobre el cual recae el presente instrumento público.

d) Que conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble, al igual que sus causahabientes.

e) Que se obliga a mantener las circunstancias patrimoniales, personales y de solvencia económica acreditadas ante **BANCOLOMBIA S.A.**, las cuales fueron el sustento para la aprobación del crédito y serán determinantes para que **BANCOLOMBIA S.A.** proceda a la liquidación del mismo.

f) Que para todos los efectos a que haya lugar declara su expresa aceptación a lo pactado en la cláusula decima quinta del presente contrato de compraventa.

Nuevamente, **LEIDY YURANY MONTANA GARZÓN**, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.052.312 de Bogotá D.C., domiciliada en esta ciudad, quien obra en este acto en su carácter de apoderada especial de **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, hace las siguientes declaraciones:

1. Que en nombre de sus representadas da su conformidad a la venta que por esta escritura hace **EL VENDEDOR**.

2. Que en representación de **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, en su calidad **CONSTRUCTOR** de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I**, su poderdante se obliga a responder por el saneamiento por evicción del bien inmueble objeto del presente contrato.

3. Igualmente en la misma representación declara que **CMS + GMP ASOCIADOS S.A.S.**, en su calidad **CONSTRUCTOR** del PROYECTO se obliga a salir al saneamiento de los vicios redhibitorios, en los casos previstos por la ley con respecto del predio sobre el cual se levantó la denominada **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I**, y a garantizar la estabilidad de las construcciones que conforman el proyecto antes mencionado.



República de Colombia

8795



Aa019272887

4. Que por lo dicho, declara que ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO LOTE TORRES DEL CAMINO** son o fueron constructores o interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I**, y por lo tanto no está obligado frente a **LA COMPRADORA** 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.

**CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE:**

Nuevamente, **ANDREA MARCELA RODRIGUEZ GALEANO**, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991, **constituye PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos 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, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, el cual no será oponible a **BANCOLOMBIA S.A.** por ser la entidad que financió la adquisición del inmueble.

**SEGUNDA PARTE:**

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A.**

**EN PESOS**

Compareció: **ANDREA MARCELA RODRIGUEZ GALEANO**, mayor de edad, domiciliada en Soacha de paso por esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **39.675.712** expedida en Soacha, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio y quien en el texto de esta escritura se denominará individual o conjuntamente **La Hipotecante** y manifestó:

**Primero:** Que constituye **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **Bancolombia S.A.**, establecimiento de crédito con domicilio en la ciudad de Medellín (Antioquia), quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el siguiente inmueble, conforme con el artículo

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



2438 y siguientes del Código Civil Colombiano: **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NÚMERO CIENTO CUATRO (104) DEL INTERIOR NÚMERO UNO (1) DEL AGRUPACIÓN DE VIVIENDA TORRES DEL CAMINO I, UBICADO HOY EN LA CALLE DIECIOCHO (18) NÚMERO NUEVE TREINTA Y NUEVE (9-39)** del Municipio de Soacha, cuyas áreas, linderos y demás especificaciones aparecen al comienzo de este instrumento público.

Al inmueble objeto de esta hipoteca le corresponde el siguiente número de folio de matrícula inmobiliaria: **50S-40649213** y la cédula catastral número **010100350001000** EN MAYOR EXTENSIÓN en mayor extensión.

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

**Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal:** El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el inmueble objeto de la presente hipoteca, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública número tres mil ciento sesenta y cuatro (3164) de fecha dieciocho (18) de Octubre de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40596315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTÁ ZONA SUR.

**Segundo:** Que La Hipotecante en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo obligan en tal carácter de solidaridad.

**Tercero:** Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compra hecha a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE TORRES DEL CAMINO**, NIT 830.053.812-2 por medio de este mismo instrumento público.

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a La Hipotecante por la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$42.706.300,00)**, que será pagada dentro del plazo de veinte (20) años en doscientos cuarenta (240) cuotas mensuales mes vencido, la



República de Colombia

8795



Aa019272868

primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **La Hipotecante** conjunta o separadamente contraiga 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, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **Los Hipotecantes** 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 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 **Los Hipotecantes** 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 a 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 **Los Hipotecantes**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma 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 **Los Hipotecantes**. Para el efecto con este



instrumento se protocoliza la respectiva 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 sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **Los Hipotecantes** certifican que a la fecha no han 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 declaran 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 las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo poseen real y materialmente y lo garantizan libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. En todo caso **Los Hipotecantes** saldrán 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 comprometen a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado 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, podrá 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 43 de la Ley 1395 de 2010 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio, terremoto y demás seguros



# República de Colombia

879



Aa019272889

aplicables sobre el bien hipotecado a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **Los Hipotecantes** nos obligamos a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por nuestra parte, los seguros a nuestro cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, nos obligamos 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 nuestra obligación de pago de las primas de seguros, facultamos a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento aceptamos expresamente que dicho valor nos sea cargado por **El Acreedor** obligándonos 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, hemos 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 para contratar y pagar por nuestra cuenta las primas de los seguros a nuestro cargo en caso de que no lo hagamos directamente en los términos de esta cláusula. En este evento nos obligamos expresamente al pago de las primas de seguros en favor del **El Acreedor**.

**Parágrafo tercero:** Si el Cliente no pagare las primas que le correspondiere por concepto de seguros, no implicará para el Banco ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

**Octavo:** Que **Los Hipotecantes** autorizan 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:

- Cuando incurramos en mora en el pago de alguna de las obligaciones a nuestro cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **Los Hipotecantes**.
- Cuando incurramos en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a nuestro cargo en favor de **El Acreedor**.
- 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 inmueble hipotecado para garantizar el crédito fuere embargado total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.-----

f. Cuando exista pérdida o deterioro del bien inmueble hipotecado 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 BANCOLOMBIA e inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios.-----

g. Cuando **Los Hipotecantes** no den al(los) crédito(s) otorgado(s) por **El Acreedor** la destinación para la cual fue(ron) concedido(s).-----

h. Cuando (i) no contratemos los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado así como el riesgo de muerte de **Los Hipotecantes**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantengamos vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolsemos 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 nuestra cuenta el valor de las primas de los seguros a que estamos obligados.-----

i. Cuando incumplamos 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.-----

j. Cuando incumplamos la obligación de presentar el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la cancelación del gravamen hipotecario vigente a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga sobre el inmueble dado en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la hipoteca, si es del caso.-----

k. Cuando llegáremos a ser (i) vinculados por parte de las autoridades competentes



República de Colombia

8795



Aa019272890

a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluidos 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) condenados 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 bien hipotecado por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizamos 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 hiciere **El Acreedor**.

m. Cuando incumplamos cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **Los Hipotecantes**, adquirida individual, conjunta o separadamente.

n. Cuando incurramos 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 **Los Hipotecantes**, amparadas con la presente hipoteca.

o. Cuando el bien dado en garantía se demerita, deja de ser garantía suficiente por cualquier causa o es gravado, enajenado en todo o en parte sin previo aviso por escrito a **EL BANCO**.

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **Los Hipotecantes** 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.

**Décimoprimer:** Que **Los Hipotecantes** aceptan 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 **Los Hipotecantes** 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 bien hipotecado y la vida de **Los Hipotecantes**.-----

**Décimosegundo:** **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 **Los Hipotecantes** hayan cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.-----

**Décimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **Los Hipotecantes** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éstos ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **Los Hipotecantes**. En desarrollo de lo anterior **Los Hipotecantes** reconocen expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **Los Hipotecantes** 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.-----

**Décimocuarto:** 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 **Los Hipotecantes** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **Los Hipotecantes**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **Los Hipotecantes** cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.-----



**Décimoquinto:** Declaramos que tenemos 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** 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 nuestro cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

**COMPARECENCIA BANCOLOMBIA S.A.**

Presente **EDWIN JESÚS FIGUEROA VARELA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **79.621.703** expedida en Bogotá, y manifestó:

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de **APODERADO ESPECIAL** de **BANCOLOMBIA S.A.**, NIT **890.903.938-8** (para todos los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y poder especial debidamente conferido para el efecto, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**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 \*\*\*

**SECCIÓN SEGUNDA**

**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 LA COMPRADORA - HIPOTECANTE 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 RESPONDÍ(ERON) BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO:-----

- A) QUE ES DE ESTADO CIVIL: **SOLTERA 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 DARSE LAS CONDICIONES DE LEY.-----

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

1. SECRETARIA DE HACIENDA-----

-----DIRECCION DE IMPUESTOS MUNICIPALES-----

-----PAZ Y SALVO-----

-----CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NÚMERO 2014026360-----

-----EL SUSCRITO TESORERO DEL MUNICIPIO DE SOACHA - CUNDINAMARCA-----

-----CERTIFICA:-----

QUE EN EL CASTASTRO DE ESTE MUNICIPIO APARECE INSCRITO EL SIGUIENTE PREDIO, CON EL AVALUO Y PROPIETARIO (S) QUE SE INDICA (N) MÁS ADELANTE.-----

QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014-----

CEDULA CATASTRAL: 010100350001000-----

NOMBRE O DIRECCION DEL PREDIO: MZ 1-----

AVALUO CATASTRAL: 801,188,000.00-----

AREA DE TERRENO: 3666-----

CONSTRUCCIONES: 0-----

VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE DE 2014-----

SECTOR: 01-----

PROPIETARIO(S)-----IDENTIFICACION

ALIANZA-FIDUCIARIA-S.A-----830053812-2

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE EL 02 DE ABRIL DE 2014 PARA PAZ



República de Colombia

8795



Aa019272892

Y SALVO MUNICIPAL

(fdo.)

MAYCON YESID PERALTA R.

TESORERO MUNICIPAL

2) CIRCULAR

SOACHA GOBIERNO MUNICIPAL

DIRECCION DE EQUIPAMIENTO Y VALORIZACION

CIRCULAR

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA, VALORIZACION Y SERVICIOS PUBLICOS

SE PERMITE INFORMAR A TODAS LAS NOTARIAS Y ENTIDADES QUE REQUIERAN EL PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE LA CONTRIBUCION POR VALORIZACION, QUE A PARTIR DE LA FECHA SE SUSPENDE LA EMISION DE CERTIFICADOS DE VALORIZACION DE LOS PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE SOACHA.

LO ANTERIOR TENIENDO EN CUENTA EL DECRETO 657 DEL 29 DE AGOSTO DE 2006, EN ESPECIAL EN EL ARTICULO 5° EN DONDE DETERMINA "SUSPENDER LA EMISION DE CERTIFICADOS DE VALORIZACION DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE SOACHA".....()

ASI MISMO UNA VEZ SE IMPLEMENTE DICHO COBRO, LA DIRECCION DE EQUIPAMIENTO Y VALORIZACION, INFORMARA A LAS NOTARIAS Y ENTIDADES PARA LA EXIGENCIA DE LOS TRAMITES QUE LO REQUIERAN. DADO EN SOACHA, 05 DE AGOSTO DE 2014.

JENNY PATRICIA GOMEZ ESTUPIÑAN

DIRECTORA DE EQUIPAMIENTO Y VALORIZACION

SECRETARIA INFRAESTRUCTURA, VALORIZACION Y SERVICIOS PUBLICOS

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 ARTICULO 29, EXIGIO 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. SE ADJUNTA CARTA DE ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO DE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO POR LA SUMA DOCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$12.674.250,00), DE FECHA VEINTISIETE (27) DE MAYO DE DOS MIL TRECE (2013), PRORROGADO MEDIANTE ACUERDO 0069 DEL VEINTICINCO (25) DE MARZO DE DOS MIL CATORCE (2014).

NOTA 2.- SE ADJUNTA COPIA DE LA CARTA DE APROBACION DEL CREDITO POR LA SUMA DE CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$42.706.300,00), DE FECHA TREINTA Y UNO (31) DE OCTUBRE DE DOS MIL CATORCE (2014) PARA EFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

NOTA 2.- A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, PARA LA VENTA 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) DIAS PARA LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO DE FAMILIA, DE NO HACERLO EN EL TERMINO PREVISTO DEBERÁ CONSTITUIRSE UNA NUEVA ESCRITURA.

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:

Aa019272879 - Aa019272880 - Aa019272881 - Aa019272882 - Aa019272883 -  
Aa017927405 - Aa019272885 - Aa019272886 - Aa019272887 - Aa019272888



República de Colombia



Aa019272893

8795

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO -8795-

OCHO (MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO,

DE FECHA: VEINTISEIS (26) DE DICIEMBRE,

DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014) OTORGADA EN LA NOTARÍA TRECE  
(13) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

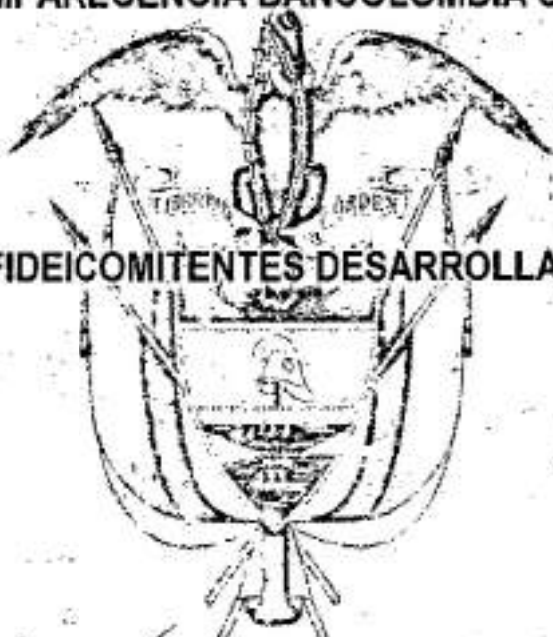
Aa019272889 - Aa019272890 - Aa019272891 - Aa019272892 - Aa019272893 -

Aa019272894

ENMENDADO: Pág. 29 "Aa019272894" SI VALE ✓

Enmendado Pag. 28 "Aa017927405" SI VALE -

Enmendado Pag. 25 "COMPARECENCIA BANCOLOMBIA S.A." SI VALE.



EL VENDEDOR Y LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES:

LEIDY YURANY MONTAÑA GARZÓN

C.C. No. 53.052.312 de Bogotá D.C.

APODERADA ESPECIAL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del  
patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LÓTE TORRES DEL  
CAMINO NIT 830.053.812-2 y APODERADA ESPECIAL DE CMS + GMP  
ASOCIADOS S.A.S. NIT 900.193.192-8

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 12 DCTO. 2148/83



## LA COMPRADORA - HIPOTECANTE



*[Signature]*  
ANDREA MARCELA RODRIGUEZ GALEANO

C.C. No.: 39.675.712, Soacha

ESTADO CIVIL: Soltera Sin union marital de hecho

DIRECCIÓN Y TELEFONO: Av. Cl. 30 # 2A-09 - 9002426

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Pensionada

CORREO ELECTRÓNICO: andrea-rodriguez-galeano@hotmail.com

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO

ACREEDOR

*[Signature]*  
EDWIN JESÚS FIGUEROA VARELA

C.C. No. 79.621.703 de Bogotá

FIRMA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE BANCOLOMBIA S.A. NIT.

890.903.938-8

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 12 DCTO. 2148/83