



27 DIC 2011

11384

## ESCRITURA PÚBLICA No 11384

NÚMERO: ONCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (11.384)

OTORGADA EN LA NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTISIETE (27) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011)

CLASE DE ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA DE VIVIENDA INTERÉS SOCIAL, HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA, LIBERACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN - CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

## RESUMEN DE LA NEGOCIACIÓN

LA VENDEDORA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como vocera y administradora del Patrimonio autónomo FIDEICOMISO VICTORIA II

FIDUBOGOTÁ S.A. NIT: 830.055.897-7

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES):

NOMBRES: JONATHAN VALBUENA HERRERA

CEDULA(S) DE CIUDADANÍA: 1.030.546.958

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A. NIT No. 890.903.938-8

LIBERACIÓN DE HIPOTECA MAYOR EXTENSIÓN POR: BANCOLOMBIA S.A. NIT No. 890.903.938-8

INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO: UNIDAD(ES) PRIVADA(S) APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS (202)

INTERIOR NUMERO: SIETE (7)

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 PROPIEDAD HORIZONTAL

DIRECCIÓN: DIAGONAL 28 No 33 - 27

UBICACIÓN: SOACHA (CUNDINAMARCA)

TIPO: URBANO

CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No.: 00-00-0014-0090-000

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50S - 40578839

VALOR TOTAL DE LA VENTA: \$ - 53.352.000.00

VALOR CRÉDITO: \$ - 34.000.000.00

ENTIDAD QUE OTORGA EL SUBSIDIO: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR CAFAM

EDUARDO JESUS VARGAS VARGAS  
ABOGADONOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

VALOR LIBERACIÓN: \$ - 1.842.720,00 -  
PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: SI  
AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO ☒ SI  
En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los VEINTISIETE ( 27 ) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil once (2.011), al Despacho de la Notaría Setenta y Dos (72) del Circulo de Bogotá, D.C., estando ejerciendo sus funciones el(la) Doctor(a) MARTHA IDALIA PEREZ DE BELLINI como Notario(a) ENCARGADA Comparecieron, DIANA PATRICIA MALAGON JUTINICO mayor de edad vecina(o) y domiciliada(o) en esta ciudad, identificada(o) con la cédula de ciudadanía numero 52.081.600 expedida en BOGOTA D.C. quien obra en su condición de apoderada(o) especial de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., según poder especial que se protocoliza, conferido por CAROLINA LOZANO OSTOS, mayor de edad vecina y domiciliada en esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía numero 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., y manifiesto(arón), que obra en este acto en su calidad de primer suplente del Presidente y representante Legal de la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A., NIT. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública numero 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 Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la resolución numero tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual acredita con el Certificado de existencia y representación, el cual se adjunta al presente contrato, quien actúa únicamente como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A., con NIT. 830.055.897-7, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará LA VENDEDORA Y DIANA PATRICIA MALAGON JUTINICO mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía numero 52.081.600 expedida en BOGOTA D.C., quien en virtud del poder que le fue otorgado por medio de la escritura pública numero tres mil ochenta (3.080) del veintinueve (29) de abril de dos mil once (2011), otorgado en la Notaría Setenta y Dos (72) del Circulo de Bogotá D.C., obra en nombre y representación de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., que actúa como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE del FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A. Y CONSTRUCTOR del CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL, sociedad comercial de este domicilio, constituida por medio de la escritura pública numero mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil



novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá y, de la otra parte:

**-JONATHAN VALBUENA HERRERA**



mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Bogotá, identificado (a)(os) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **-1.030.546.958** expedida(s) en **BOGOTA D.C.**

y de estado civil **-SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO**

Quien(es) obran en **NOMBRE PROPIO** y manifestó(aron) que ha(n) celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes antecedentes:

1) Entre **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** se encuentra vigente un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A.**

2) El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que la fiduciaria, como vocera del **FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A.**, conserve la propiedad sobre el predio donde se construirá un proyecto de vivienda de interés social denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 PROPIEDAD HORIZONTAL**, y finalmente transfiera las unidades privadas resultantes del proyecto, siendo el desarrollo del proyecto de responsabilidad exclusiva de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, la promoción, diseño y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

3) Que con base en estos antecedentes, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A.**, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, en su carácter de fideicomitente y beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora del **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 PROPIEDAD HORIZONTAL**.

ESPAN JESUS FERRON VARGAS  
ABOGADO



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

**PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDORA** transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** y éste(a)(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** tiene y ejerce sobre la(s) **UNIDAD(ES) PRIVADA(S)** **APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS (202)** y **INTERIOR NUMERO: SIETE (7)** y

**LA CUAL HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA III SUPERMANZANA 15 PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA DIAGONAL VEINTIOCHO (28) NUMERO TREINTA Y TRES - VEINTISIETE (33-27), DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE SOACHA (CUNDINAMARCA).** El conjunto en mención se encuentra integrado por doscientos cuarenta (240) apartamentos desarrollados en diez (10) interiores de seis (6) pisos cada uno; cien (100) parqueaderos comunales de los cuales sesenta (60) son para residentes y cuarenta (40) para visitantes incluyendo tres (3) cupos para personas con discapacidad; Además cuenta con Edificio comunal, portería, oficina de administración, salón social, sala de ping pong, salón de tecnología, terraza con BBQ, cuarto de basuras, cincuenta (50) bicicletas, tanque de agua potable, cuarto de bombas, tanque de almacenamiento de aguas lluvias, subestación eléctrica, cuarto técnico, zonas verdes y recreativas, señaladas en los planos y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El lote de terreno en donde se desarrolla el **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se describe y alindera como se indica a continuación:

**LINDEROS GENERALES:** **SUPERMANZANA 15. AREA:** Siete mil seiscientos cincuenta y seis metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados (7656,79 M2)

**LINDEROS:** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Entre los puntos 450 y 443: Línea recta, en dimensión de ciento un metros con cuarenta y siete centímetros (101.47 m.), línea colindante con Calle 8 - 02 (V-9). Entre los puntos 443 y 446: Línea recta, en dimensión de setenta y dos metros con cincuenta y seis centímetros (72.56 m.), línea colindante con Alisamiento Lateral 6. Entre los puntos 446 y 447: Línea recta, en dimensión de ciento dos metros con ochenta y siete centímetros (102.87 m.), línea colindante con Calle 9 (V-6). Entre los puntos 447 y 450: Pasando por el punto 449, línea quebrada, en dimensiones de setenta y dos metros con ochenta centímetros (72.80 m.), y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros (4.58 m.), líneas colindantes con Carrera 7 - 02 (V-9).

**PARAGRAFO:** El referido inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria **50S-40546501** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur, y la cédula catastral en mayor extensión número **00-00-0014-0090-000**

DIANA ESTHER SUAREZ VARELA  
ABOGADO



**LINDEROS ESPECIALES.**

El inmueble que se transfiere por este instrumento público se encuentra comprendido por el área, medida y linderos que se describen a continuación:

**Apartamento DOSCIENTOS DOS (202) del interior número SIETE (7)**

**GENERALIDADES:** Apartamento tipo 7.6A1 izquierdo, localizado en el segundo piso del interior. Tiene su acceso por la entrada principal del Conjunto Victoria II. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es de dos metros con veinte centímetros (2.20m). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **ÁREAS GENERALES: ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:** Cincuenta y nueve metros cuadrados con doce decímetros cuadrados (59.12m<sup>2</sup>). **ÁREA TOTAL PRIVADA:** Cincuenta y cuatro metros cuadrados con noventa y ocho decímetros cuadrados (54.98m<sup>2</sup>). **MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:** Cuatro metros cuadrados con catorce decímetros cuadrados (4.14m<sup>2</sup>). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y cubiertas del interior identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. **DEPENDENCIAS:** Las dependencias del apartamento son las siguientes: Salón comedor, tres (3) alcobas, cocina - ropas, baño y espacio para futuro baño. **LINDEROS:** Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso, cubiertas y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: **LINDEROS HORIZONTALES:** Partiendo del punto número uno (No. 1), localizado en la cocina al punto número dos (No. 2), en línea quebrada y distancias sucesivas de: cuatro metros con diecisiete centímetros (4.17m), doce centímetros (0.12m), veinte centímetros (0.20m), con el apartamento DOSCIENTOS TRES (203) del mismo interior. Del punto número dos (No. 2), al punto número tres (No. 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de: un metro con cuarenta y un centímetros (1.41m), dieciocho centímetros (0.18m), ocho metros con cuarenta y seis centímetros (8.46m), dos metros con dieciocho centímetros (2.18m), un metro con veintiocho centímetros (1.28m), con <vacío sobre> área libre común. Del punto número tres (No. 3), al punto número cuatro (No. 4), en línea recta y distancia de:



tres metros con cincuenta y cinco centímetros (3.55m), con vacío sobre área libre común. Del punto número cuatro (No. 4), al punto número cinco (No. 5), en línea quebrada y distancias sucesivas de: tres metros con ochenta y seis centímetros (3.86m), ochenta y seis centímetros (0.86m), treinta centímetros (0.30m), ochenta y seis centímetros (0.86m), dos metros con setenta y cinco centímetros (2.75m), con el apartamento DOSCIENTOS UNO (201) del mismo interior. Del punto número cinco (No. 5), al punto número uno (No. 1) punto de partida cerrando el polígono, en línea quebrada y distancias sucesivas de: un metro con dieciocho centímetros (1.18m), cuatro metros con treinta y seis centímetros (4.36m), con circulación y escaleras comunales. **LINDEROS VERTICALES:** Centi: Placa de entripiso al medio con apartamento TRESCIENTOS DOS (302) del mismo interior. Nadi: Placa de entripiso al medio con apartamento CIENTO DOS (102) del mismo interior. **PARAGRAFO:** De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.



A este(os) inmueble(s) le corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s): **50S-- 40578839** y un coeficiente de copropiedad equivalente al **0.41880 %** de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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. En todo caso, el inmueble descrito y alinderado se vende como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

- 1.) Que la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
- 2.) Que conoce(n) la existencia del **FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A.** y que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de los proyectos que se edifiquen sobre los predios de propiedad del mencionado patrimonio autónomo y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** suscribe este contrato de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A.**, y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**
- 3.) Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL** las cuales constan en el documento que se anexó a la promesa de compraventa y que hace parte integral de la misma, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión de la urbanización de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** en las viviendas

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

FORMATO VICTORIA II BANCOLOMBIA CON SUB

NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

4.) Que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble objeto de venta ni del Conjunto Residencial, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

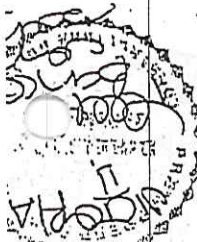
5.) Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble objeto de venta pertenece al estrato tres (3), clasificación que no es responsabilidad de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., ni del FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A., sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales. En consecuencia, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., ni FIDUCIARIA BOGOTA S.A., ni el FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A., responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

6.) Que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de la unidad privada objeto de compraventa, para lo cual podrá autónomamente adelantar los trámites de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana y proceder a otorgar la respectiva escritura de aclaración.

PARAGRAFO TERCERO: El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por el(la)(los) adquirente(s) o causahabiente(s) a cualquier título.

PARAGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que se encuentra prohibida la ampliación o modificación de las unidades privadas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL, las cuales de manera general no cuentan con potencial de ampliación o modificación en ninguno de sus pisos, salvo las excepciones previstas de manera expresa en el parágrafo quinto de esta cláusula. Por lo tanto ni FIDUCIARIA BOGOTA S.A., ni el FIDEICOMISO VICTORIA

II FIDUBOGOTA S.A., ni CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s)





persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n)

las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

**PARAGRAFO QUINTO: UNIDADES DE VIVIENDA CON POSIBILIDAD DE MODIFICACION** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) : ) manifiesta(n) conocer y aceptar que los apartamentos tipo 7.6 que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 PROPIEDAD HORIZONTAL**,

cuentan dentro del área construida que se entrega con un (1) espacio disponible para construir un futuro baño y tienen la posibilidad de retirar parte del muro que comunica la zona social con la alcoba número tres (3), por cuenta, riesgo y costo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Para la realización de estas obras EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) cumplir íntegramente las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, en los planos, en el manual del propietario y en las especificaciones generales de construcción del conjunto,

**PARAGRAFO SEXTO: CERRAMIENTO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el conjunto residencial cuenta con un cerramiento en reja metálica de tubo cuadrado con una altura de uno punto sesenta metros (1.60 mtrs) de conformidad con el plano R-20 aprobado por la Curaduría.

**SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La enajenación del inmueble descrito y alindero comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2.001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto contenido en la escritura pública número cinco mil trescientos veintinueve (5.329) otorgada el veintiséis (26) de julio de dos mil once (2011) en la notaría setenta y dos (72) de Bogotá, D.C., debidamente registrada.

**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble mediante la escritura pública de que da cuenta éste contrato y que conoce(n), respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título:



**TERCERA: TITULO DE ADQUISICIÓN.- LA VENDEDORA adquirió el dominio del**

inmueble objeto de este contrato, así: \_\_\_\_\_

1.) Mediante escritura pública número dos mil ochocientos treinta y cinco (2.835) del dieciséis (16) de julio de dos mil diez (2.010) de la Notaría treinta y dos (32) del Circulo de Bogotá, D.C., FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en su calidad de vocera y representante del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO CIUDAD VERDE, realizó

transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A., por cuenta y como aporte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., del lote de terreno denominado SUPERMANZANA 15 ETAPA 1 DEL MACROPROYECTO CIUDAD VERDE para efectos de que en cabeza de este último patrimonio autónomo se

15 - PROPIEDAD HORIZONTAL. Dicha transferencia se efectuó en desarrollo del contrato de fiducia mercantil celebrado entre CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., por medio de documento privado de fecha nueve (9) de marzo de dos mil diez (2010).

2.) CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., en su carácter de fideicomitente del FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A., solicitó licencia de construcción sobre el lote denominado SUPERMANZANA 15 ETAPA 1 DEL MACROPROYECTO CIUDAD VERDE, para el proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo desarrollo fue autorizado por medio de licencia de construcción contenida en la Resolución número cero cuarenta y nueve (049) del nueve (09) de marzo de dos mil once (2011) y Resolución número ciento cincuenta y nueve (159) del treinta (30) de junio de dos mil once (2011), expedida por el Curador Urbano No. 2 de Soacha (Cundinamarca).

**CUARTA: - LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.-**  
LA VENDEDORA 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 limitaciones, afectaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión en favor de BANCOLOMBIA S.A., mediante la escritura pública mil novecientos veinticinco (1.925) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil once (2.011), otorgada en la Notaría cincuenta y tres (53) del Circulo de Bogotá D.C., La cancelación de esta hipoteca será tramitada por LA VENDEDORA, a sus exclusivas expensas mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a las unidades que vaya enajenando y en las condiciones en que autorice la entidad mencionada.



**PARAGRAFO PRIMERO:** CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. en su condición de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de acuerdo a su labor de constructor y ejecutor del proyecto de construcción de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 PROPIEDAD HORIZONTAL** se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado

en la ley. \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO SEGUNDO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), declaran conocer y aceptar que entre CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., en su carácter de fideicomitente desarrollador, y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., se celebró contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración de recursos y pagos, mediante documento privado de fecha nueve (9) de marzo de dos mil diez (2010). \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO TERCERO SERVIDUMBRES DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.** Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. E.S.P., EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que los terrenos donde se encuentren ubicados dichos activos deben gravarse con una servidumbre a favor de CODENSA S.A. E.S.P. Por lo anterior, CODENSA S.A. E.S.P., tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados, tales como ductos, redes, transformador(es) y seccionadores entre otros. Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, son de uso exclusivo de CODENSA S.A. E.S.P., únicamente con el propósito de desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien CODENSA S.A. E.S.P., es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de ésta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; este sigue siendo propiedad del Conjunto Residencial y a su cargo estará el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre el predio. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA VENDEDORA y/o CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. para adelantar todos los trámites orientados a otorgar la escritura pública de constitución de servidumbre. Esta manifestación surte las veces de un poder especial otorgado a dichas sociedades. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO CUARTO:** CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. solicitará a la Oficina de Catastro del municipio de Soacha que se efectúe el trámite correspondiente al desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 – PROPIEDAD HORIZONTAL**,

OFICINA ASISTENTE A LA UNIDAD  
ABOGADO

el cual se sustrirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto

establezca dicha entidad.

**QUINTA: PRECIO.** El precio total de la UNIDAD PRIVADA objeto de esta venta es la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCuenta y DOS MIL PESOS (\$53,352,000.00) MONEDA CORRIENTE

**SEXTA: FORMA DE PAGO.** El precio de compraventa señalado en la cláusula precedente será cancelado por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a LA VENDEDORA de la siguiente forma:

1) La suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$8,537,000.00) MONEDA CORRIENTE

que corresponde a la cuota inicial, de los cuales:

1.1. La suma de SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$6,737,000.00) MONEDA CORRIENTE

fue cancelada con recursos propios.

1.2. La suma de

que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) depositado en la cuenta de ahorro programado que abrió(eron) en

Y que autoriza(n) que sea girada por tal entidad a LA VENDEDORA.

1.3. La suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1,800,000.00) MONEDA CORRIENTE

que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) con el producto de las cesantías que les liquidaron

PROTECCION

Y que autoriza(n) que sea girada por la entidad otorgante a LA VENDEDORA.

2) La suma de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL PESOS (\$10,815,000.00) MONEDA CORRIENTE

que la pagará(n) con el producto de un subsidio de vivienda de interés social aprobado y adjudicado por

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR

CAFAM

cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a LA VENDEDORA, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones.

3) El saldo del precio, o sea la suma de: TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$34,000,000.00) MONEDA CORRIENTE

, que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES,AS) pagará(n) en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de esta escritura, con el producto de un



préstamo que le(s) concede **BANCOLOMBIA S.A.** en lo sucesivo denominada LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), en cuyo favor EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) constituirá(n) hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre el inmueble que adquiere(n) a través de este mismo instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado, y hasta la fecha de abono efectivo del saldo que EL(A,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) pagará(n) con el producto del crédito que LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), le(s) ha aprobado, aquél(llos) reconocerá(n) a LA VENDEDORA intereses sobre la suma correspondiente a dicho crédito a la misma tasa que LA VENDEDORA se encuentra reconociendo a favor de la entidad financiera que concedió el crédito constructor para el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL**. Tales intereses deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), EL(A,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) pagará(n) un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL(A,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) faculta(n) a LA VENDEDORA para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(llos) y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S).

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante la forma de pago pactada, LA VENDEDORA renuncia a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irrevocable.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de las cesantías de EL(A,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS), éste(os) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a la entidad donde se encuentren depositadas para que las sumas correspondientes a dichas cesantías sean abonadas directamente a LA VENDEDORA.

**PARÁGRAFO SEXTO:** En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de un subsidio de vivienda aprobado a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), éste(os) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a la Entidad que lo otorga para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada

directamente a LA VENDEDORA en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha. -----

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: LA VENDEDORA Y EL (LOS) COMPRADOR/ES)** autorizan expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA S.A., para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL (LA,LOS) COMPRADOR (A,ES) sea abonado directamente a la (s) obligación (es) que LA VENDEDORA tenga a favor del Banco y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a LA VENDEDORA. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez EL (LA,LOS) COMPRADOR (A,ES) cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza Bancolombia. -----

**SÉPTIMA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.**- El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la firma de esta escritura. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO: Estará a cargo de EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) o este(os) podrá(n) reclamar a su favor según el caso, a partir de la fecha, la diferencia que resulte entre una eventual liquidación definitiva de los derechos de instalación de agua y de energía eléctrica y el pago ya hecho por CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. para lograr la conexión de tales conceptos, quien así mismo no se hace responsable de reajustes posteriores. La conexión e instalación de la línea telefónica para el inmueble, y su aparato, corren por cuenta exclusiva de EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES).** -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. entrega el inmueble objeto del presente contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades municipales, en cumplimiento del artículo décimo de la ley 66 de 1968. Salvo que exista culpa o negligencia de su parte, en ningún caso ni LA VENDEDORA ni CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas municipales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y teléfono.** -----

**PARÁGRAFO TERCERO: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. hace constar que el Conjunto Residencial cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cuenta de EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) las obras de instalación de las acometidas individuales así como los costos de**



conexión y del medidor, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa Gas Natural. Esta instalación será de responsabilidad del respectivo propietario de la vivienda, así como cualquier daño que pueda ocasionar en la ejecución de ella. Así mismo, **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, entrega en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias del inmueble dado en

venta, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, sanitario y ducha. No se entrega red de televisión por cable ni satelital, no se entrega red de citofonía, ni panel de control, elementos que deberán ser instalados por cuenta y costo de la copropiedad luego de que se haya llevado a cabo la primera asamblea de copropietarios.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a cancelar oportunamente el valor de las expensas comunes, a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 PROPIEDAD HORIZONTAL**.

**OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, hizo entrega real y material a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** del inmueble objeto del presente contrato como consta en el acta y/o inventario de entrega suscrito por las partes, y simultáneamente con el inmueble se hizo entrega los bienes comunes esenciales del conjunto que se encuentran descritos taxativamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En cuanto a los bienes comunes de uso y goce general señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** expresan que conoce(n) los planos generales de localización del Conjunto así como la descripción y demás características de los mismos, y manifiesta(n) que está(n) de acuerdo con su estado actual de construcción y que conoce(n) el procedimiento bajo el cual se surte su diligencia de entrega.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

**PARAGRAFO SEGUNDO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, se efectúa de manera simultánea con la entrega de tales bienes privados.

**PARÁGRAFO TERCERO:** no obstante la forma de entrega antes pactada, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de ésta, haciendo por tanto la presente compraventa firme e irresoluble.

**NOVENA: GASTOS.**- Las partes manifiestan que de conformidad con lo estipulado

en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales así como los derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera: \_\_\_\_\_

1.) El 100% de los **derechos notariales** ocasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) que financia a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y los que se originen por la constitución del Patrimonio de Familia Inembargable y la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos integralmente por: EL VENDEDOR.

2.) El 100% de los **derechos e impuesto de beneficencia y registro** que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos integralmente por: EL

**COMPRADOR.** \_\_\_\_\_

**DÉCIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PROCEDER A LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.**- CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. se encuentra

autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa por la Secretaría de Planeación, Dirección de Espacio Físico y Urbanismo de Soacha, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida, bajo el número 17645 de fecha treinta (30) de mayo de dos mil once (2011) en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 71 de la ley 962 de 2005. \_\_\_\_\_

**DÉCIMA PRIMERA:** SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Manifiestan las partes contratantes que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social obtenida por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) con subsidio de vivienda, el cual será desembolsado con sujeción a lo dispuesto en el Decreto 2190 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones. \_\_\_\_\_

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EXPEDIDA POR: - CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR CAFAM

DE FECHA VEINTIDOS (22) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIEZ (2010)

EN LA QUE CONSTA QUE LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO SON: \_\_\_\_\_

JONATHAN ALBUENA HERRERA C.C.No. 1.030.546.958  
LIGIA HERRERA DE JIMÉNEZ C.C.No.41.481.259

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer que el subsidio de vivienda será restituido al Estado cuando el(los) Beneficiario(s) transfiera(n) el dominio de la solución de vivienda o deje(n) de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de la asignación sin mediar permiso



específico fundamentado en razones de fuerza mayor definida 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. La persona que presente documento o información falsos con el objeto de que le sea adjudicado un subsidio de vivienda quedará inhabilitado

por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de LA VENDEDORA o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el Numeral 2 de la cláusula sexta de esta escritura, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A) (ES) se obliga(n) a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

**DÉCIMA SEGUNDA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS.-** A partir de la fecha de entrega del inmueble serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, LA CONSTRUCTORA solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio de los inmuebles. en éste sentido, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar:

**1.) En relación con los acabados.-** Que el inmueble objeto de compraventa es entregado por **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** en obra gris, razón por la que desde ahora se deja claro que en la sala de ventas se exhibió la vivienda modelo en las condiciones en que sería entregada y así mismo se exhibió otra vivienda modelo con acabados, los cuales estarán a cargo y por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en caso en que este(os) decida(n) incorporarlos al inmueble sin que ello comprometa la responsabilidad de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

**2.) En relación con las garantías:** que **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, responderá ante EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:

**2.1) Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene(n) alguna observación deberá(n) dejarla por escrito en el inventario que se levante con el fin de que **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, de las

escaleras, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

**2.2) En el mes/ siguiente a la entrega del inmueble, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá formular los reclamos por el funcionamiento de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. LA CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. responderán ante EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo.**

**2.3) En el año/ siguiente a la entrega del inmueble EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.**

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)(s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento.

Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciadados en los anteriores literales, sólo se responderá ante EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), por la estabilidad de la Construcción.

**PARÁGRAFO:** Para la atención de las garantías, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) informar a CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

**DÉCIMA TERCERA:** Con la suscripción del presente contrato EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y LA VENDEDORA 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 señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**DÉCIMA CUARTA.** 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 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, ni asume en relación con el

ENRIQUE BOLIVAR  
ABOGADO



proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.

**DÉCIMA QUINTA.-** FIDUCIARIA BOGOTA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15** 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.

**DÉCIMA SEXTA.** Los(el) Compradores conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil No. 2-1 16719 de fecha nueve (9) de marzo de dos mil diez (2010) suscrito por las partes.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 del año 2001, la Sociedad Vendedora declara bajo la gravedad de juramento que en el CONJUNTO RESIDENCIAL a la fecha NO hay deudas pendientes por concepto de administración, por tratarse de una vivienda nueva.

Comparece nuevamente **DIANA PATRICIA MALAGON JUTINICO** mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía No. **52.081.600** expedida en **BOGOTA D.C.** quien en virtud del poder que le fue otorgado por medio de la escritura pública número tres mil ochenta (3080) del veintinueve (29) de abril de dos mil once (2011), otorgado en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., obra en nombre y representación de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, que actúa como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A.** y **CONSTRUCTOR** del **CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, sociedad comercial de este domicilio, constituida por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con esta escritura y manifestó:

1.) Que acepta que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, comparece sólo en calidad de **VENDEDORA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente compraventa, en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable No 2-1-16731 de fecha Marzo nueve (9) de dos mil diez (2010).

2.) Que acepta la venta que hace la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A.**, en calidad de **VENDEDORA**.

EDWIN RESISTENCIA VARELA  
ABOGADO

3.) Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley y de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fidencia Mercantil Irrevocable No 2-1-16731 de fecha Marzo nueve (9) de dos mil diez (2010). -

4.) Que en calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa. Por lo expuesto, de acuerdo con las obligaciones establecidas en la ley EL FIDEICOMITENTE saldrá al saneamiento del bien en los términos de la ley, atendiendo cualquier situación que llegare a afectar el inmueble objeto del presente contrato respecto de la evicción así como de los vicios ocultos y responderá por todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE, de conformidad con la cláusula décimo segunda de este contrato. Vencido este término cesará tal responsabilidad, en todo caso EL FIDEICOMITENTE se obliga a salir a saneamiento conforme a la Ley.

Comparece nuevamente EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), **JONATHAN VALBUENA HERRERA**

quien(es) manifestó(aron):

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida.

b) Que acepta(n) la entrega del inmueble objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble.

c) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo.

d) Que se declara(n) deudor(es) de LA VENDEDORA, de las sumas indicadas en la Cláusula Sexta de este contrato que no hayan sido recibidas a la fecha de la firma de la presente escritura pública y que sobre la suma que será desembolsada por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) reconocerá(n) y pagará(n) intereses por anticipado a LA VENDEDORA, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, hasta tanto se produzca la liquidación definitiva por parte de la(s) entidad(es) crediticia(s) que financia la adquisición del inmueble, conforme a lo convenido en la Cláusula Sexta de este contrato.

e) Que autoriza(n) al FONDO DE CESANTÍAS en caso de que parte del precio se cancele con el producto de las mismas y a las ENTIDADES Q) OTORGANTE(S) DEL SUBSIDIO para que las sumas correspondientes a cesantías y subsidio sean giradas a LA VENDEDORA y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido.

f) Que autoriza(n) a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que el saldo





correspondiente al crédito que le(s) ha sido otorgado sea girado a favor de **LA VENDEDORA.** \_\_\_\_\_

g) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA VENDEDORA** y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** dan cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con el(los) con relación al inmueble objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho (s) en el sentido de que aquella cumplió

estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. h) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato. \_\_\_\_\_

### MANIFESTACIONES SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ✓

Para dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. \_\_\_\_\_

El Notario indagó a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales, y éste(os) último(s) manifestó(aron) responder bajo la gravedad de juramento: \_\_\_\_\_

a.) Que su estado civil es **SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO** ✓

b.) Que - no - poseen otro inmueble sometido a afectación a vivienda familiar. \_\_\_\_\_

c.) Que ha(n) decidido que el inmueble que por este instrumento adquiere(n) - no - quede sometido a la afectación de vivienda familiar. \_\_\_\_\_

- Por no cumplir los requisitos de ley \_\_\_\_\_

No obstante el Notario advierte que la violación de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, dará lugar a que quede viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato. \_\_\_\_\_

**Art.34 C.N., Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997 y Ley 793 de 2002** \_\_\_\_\_

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que los dineros mediante los cuales adquiere(n) el inmueble contenido en este instrumento, fueron adquirido por medios y actividades lícitas. - -

**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA VIVIENDA EN UVR O EN PESOS EN FAVOR DE : BANCOLOMBIA S.A.** \_\_\_\_\_

Comparecio(eron) nuevamente - JONATHAN VALBUENA HERRERA

, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Bogotá, ciudadano(s), identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) 1.030.546.958 / expedida(s) en -- BOGOTÁ D.C. --  
de estado civil SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO

, quien(es) en este acto obra(n) en -- Nombre propio --

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., 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(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el

artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano: LAS UNIDAD(ES)

PRIVADA(S) UNIDAD(ES) PRIVADA(S) APARTAMENTO NUMERO

-- DOSCIENTOS DOS (202)

INTERIOR NUMERO - SIETE (7)

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15

PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA DIAGONAL VEINTIOCHO (28)

NUMERO TREINTA Y TRES - VEINTISIETE (33-27), DEL MUNICIPIO DE

SOACHA (CUNDINAMARCA), cuyas áreas linderos y demás especificaciones se

encuentran claramente determinado en la cláusula primera (1ª) de la primera parte

de este instrumento público

A(los) inmueble(s) le corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s)

numero(s) 505 - 40578839

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(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca,

fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los

requisitos legales, según escritura pública número cinco mil trescientos veintinueve

(5.329) otorgada el veintiseis (26) de julio de dos mil once (2011) en la Notaría

Setenta y dos (72) de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el(los) folio(s) de



matrícula inmobiliaria número(s) **50S- 40546501** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur. ✓  
**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 BOGOTA S.A. actuando como vocera y administradora del Patrimonio autónomo FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A.**, mediante este mismo instrumento publico, el cual aparecerá debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S- 40578839** -----

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTA D.C. ✓ -----

**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** por la suma de - **CIENTO SETENTA Y UN MIL SEISCIENTAS OCHENTA Y DOS UNIDADES DE VALOR REAL CON CUATRO MIL DIECISÉIS DIEZMILÉSIMAS DE UNIDADES DE VALOR REAL (171.682.4016 UVR)** Unidades de Valor Real, (en adelante **UVR**), Que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de - **TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$34.000.000.00) MONEDA CORRIENTE** en un plazo de quince (15) años en ciento ochenta (180) ----- en cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso.

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 **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 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 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 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, **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 anexidades, mejoras, 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(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 límite(n) su negociabilidad. 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 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(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los)**

EDWIN LEON ESCOBAR WILCOX  
ABOGADO



**Hipotecante(s)** 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 por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

**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 correspondiente.

**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 correspondiente 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 para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

**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.-----



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) legal. -----  
f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**. -----  
g. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. -----  
h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). -----  
i. 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 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). -----  
j. 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. -----  
k. 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 aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. -----  
l. 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 (OFAE) 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. -----





m. Cuando se decrete 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 hiciere **El Acreedor**.-----

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente.

ñ. 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.-----

**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.-----

**Decimoprimer:** 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)**.-----

**Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, 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 pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.-----

JESUS SUAREZ VARGAS  
ABOGADO

Comparece **EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA**, mayor de edad y vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **79.621.703** expedida en **Bogotá** y manifiesto: **Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de **APODERADO(A) ESPECIAL de BANCOLOMBIA S.A.** (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 conferido por **LEDA MARIA MALAGON RESTREPO** para el efecto mediante escritura pública número tres mil ochocientos setenta y dos (3.872) del ocho (8) de julio de dos mil once (2011) otorgada en la notaría veintinueve (29) de Medellín, documentos que

**BANCOLOMBIA S.A.**

**COMPARECENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE:**

**Decimotercero:** 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.

**Decimocuarto:** 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 financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y 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.

**Decimoquinto:** 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.

Abogado



7 700137 509614



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. ✓

### MANIFESTACIONES SOBRE LA CONSTITUCIÓN DEL

### PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Compareció(eron) nuevamente **JONATHAN VALBUENA HERRERA** ✓

y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** a favor suyo, de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a

tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la Ley 3a de 1991 y en el Decreto Nacional 2817 de 2006. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por **BANCOLOMBIA S.A.** quien financia la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato.

### CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

**POR: BANCOLOMBIA S.A.** ✓

Comparece nuevamente **EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA** mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **79.621.703**, expedida en **Bogotá** cuyo domicilio es la ciudad de Bogotá, quien obra en su calidad de apoderado(a) especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, NIT. 890.903.938 - 8, Establecimiento Bancario con domicilio principal en la ciudad de Medellín, conforme lo acredita con copia de la Escritura pública contentiva del poder y con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, documentos que entrega para que se protocolicen con esta escritura y manifestó:

**PRIMERO.** Que mediante esta misma Escritura Pública **LIBERA PARCIALMENTE** el siguiente inmueble, objeto de la compraventa que anteceden: **UNIDAD(ES) PRIVADA(S) APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS (202)** INTERIOR NUMERO: **SIETE (7)** (EL CUAL HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA II SUPERMANZANA 15, PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA DIAGONAL VEINTIOCHO (28) NÚMERO TREINTA Y TRES - VEINTISIETE (33-27), DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE SOACHA (CUNDINAMARCA), identificado(a)(s) con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria número **50S- 40578839**

cuya descripción y ubicación aparecen al comienzo de esta escritura, de la **HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION** constituida por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** quien actúa como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado

EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA  
ABOGADO



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

FIDEICOMISO VICTORIA II FIDUBOGOTA S.A. a favor de BANCOLOMBIA S.A., mediante Escritura Pública número mil novecientos veinticinco (1925) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil once (2011), otorgada en la Notaría Cincuenta y tres (53) del círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40546501 y sus derivados.

SEGUNDO. Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de la prorrata de: - UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$1.842.720.00) MONEDA CORRIENTE

TERCERO. - Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de BANCOLOMBIA S.A., la hipoteca en mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.

Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución Número once mil seiscientos veintinueve (11621) del veintidós (22) de Diciembre, modificada por la resolución once mil novecientos tres (11903) del treinta (30) de Diciembre ambas del dos mil diez (2010), proferidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a este instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por BANCOLOMBIA S.A., que es de - TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$34.000.000.00) MONEDA CORRIENTE

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES. 1.- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

EL SUSCRITO TESORERO Y DIRECTOR DE IMPUESTOS DE SOACHA -

CUNDINAMARCA

CERTIFICAN:

QUE EN EL CATASTRO DE ESTE MUNICIPIO APARECE INSCRITO EL SIGUIENTE PREDIO, CON EL AVALÚO Y PROPIETARIO(S) QUE SE INDICA(N) MAS ADELANTE.

QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 CEDULA CATASTRAL: 00-00-0014-0090-000

NOMBRE O DIRECCION DEL PREDIO SUPERMANZANA 15

AVALUO CATASTRAL \$ 58.485.000

AREA TERRENO 0 HAS 7798 M2

CONSTRUCCIONES 0 M2

VIGENCIA 31-12-2011



SECTOR RURAL

PROPIETARIO: FIDUCIARIA BOGOTA S A

IDENTIFICACION 8300558977

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2011 PARA FINES NOTARIALES.

2. SE PROTOCOLIZA CIRCULAR DE FECHA SIETE (7) DE OCTUBRE DEL DOS MIL ONCE (2.011) DE LA SECRETARIA

DE INFRAESTRUCTURA, VALORIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOACHA.

SE PROTOCOLIZA CARTA DE EXCLUSIÓN

Manifiesta la vendedora que presenta para su protocolización el paz y salvo a nombre de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., con NIT 830.0558977 expedido por el Tesorero Municipal de Soacha Cundinamarca, en el cual se certifica que la Supermanzana quince (15) se encuentra a Paz y Salvo por concepto de impuesto predial y complementarios hasta el 31 de diciembre del 2011. Agrega la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. que la dirección corresponde a la DIAGONAL VEINTIOCHO (28) NUMERO TREINTA Y TRES VEINTISIETE (33-27) del municipio de Soacha, como figura en el reglamento de propiedad horizontal según escritura publica numero cinco mil trescientos veintinueve (5329) del Veintiséis (26) de Julio de dos mil once (2.011) otorgada en la notaria setenta y dos (72) de Bogota D.C. Además insiste en que las escrituras se otorguen y autorice así, ya que la supermanzana quince (15) se encuentra a paz y salvo.

LOS COMPARECIENTES MANIFIESTAN QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADOS CIVILES, NÚMEROS DE CÉDULAS, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS.

## OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Advertí al (los) otorgante(s) de las formalidades legales, especialmente la de su registro: dentro del término de dos (2) meses, la extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios (Artículo 37, Decreto 960 de 1970) y (Artículo 231, ley 223 de 1995). En caso de la hipoteca y el patrimonio de familia de conformidad con el Artículo 32 Decreto 1250 de 1970, deberá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo deberá otorgarse una nueva escritura para estos actos. La Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, autoriza al(los) representante(s) legal(es) de la(s) entidad(es) para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Artículo 12 del Decreto 2148

TERESA ROSA VARELA  
ABOGADO

de 1983. Leído el presente instrumento por el (los) compareciente (s) lo aprobó(aron) en todas sus partes y en testimonio de ello lo firma(n) conmigo la Notaria que doy fé y por eso lo autorizo.

RESOLUCIÓN 11621 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2.010  
MODIFICADA POR LA RESOLUCION 11903 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2.010,  
Y MODIFICADA POR EL DECRETO NUMERO 3432 DEL 19 DE SEPTIEMBRE  
DEL 2011-----

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS \$ 157.320.00

IVA \$ 85.091.00

SUPERINTENDENCIA \$ 6.025.50

RETENCION EN LA FUENTE \$ 0.00

FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO \$ 6.025.50

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial números

|               |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 7700137509461 | 7700137509478 | 7700137509485 | 7700137509492 |
| 7700137509508 | 7700137509515 | 7700137509539 | 7700137509546 |
| 7700137509553 | 7700137509560 | 7700137509577 | 7700137509584 |
| 7700137509591 | 7700137509607 | 7700137509614 | 7700137509621 |
| 7700137509638 |               |               |               |