



669

AA 1007273

No. 6 6 9 .- NUMERO, SEISCIENTOS SESENTA Y NUE-
VE.-

En la ciudad de Girardot, departamento de Cundi-
namaroca, República de Colombia, a los veinticin-
co (25) días del mes de Abril del año dosmil -
tres (2.003), ante mi MARGARITA ROSA IRIARTE AL-

--VIRA, Notaria Primera del Circuito de Girardot.-

Compareció CARLOS ARTURO ARANGO SALAZAR, varón, mayor de
edad, vecino de ésta ciudad, casado con sociedad conyugal
vigente, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.
5.902.425 expedida en Espinal (Tolima), quien obra en
nombre y representación de la sociedad "INVERSIONES Y
CONSTRUCCIONES A.B.S. LTDA.", con Nit 830.005.337-0, con
domicilio en la ciudad de Girardot, todo lo cual demuestra
con el respectivo certificado de existencia y
representación legal expedido por la Cámara de Comercio de
Girardot, el cual aporta para que sea protocolizado con el
presente instrumento, quien en adelante y dentro del texto
de este instrumento se denominará VENDEDOR, y por otra
parte, los señores JOSE ANIBAL GARCIA GALLO Y ANA RAQUEL
VELANDIA DE GARCIA, mayores de edad, domiciliados en
Bogotá, de estado civil casados con sociedad conyugal
vigente, identificados con las cédulas de ciudadanía
números 2.871.427 y 20.304.953 de Bogotá, respectivamente,
quienes en adelante y dentro del texto de este instrumento
se denominarán LOS COMPRADORES, y declararon: Que obrando
en sus calidades ya dichas, han convenido en celebrar un
contrato de compraventa, el cual dejan consignado en las
siguientes cláusulas: -----

PRIMERA.- Declara el compareciente VENDEDOR que por medio
del presente instrumento público, transfiere a título de
venta real y efectiva en favor de JOSE ANIBAL GARCIA GALLO
Y ANA RAQUEL VELANDIA DE GARCIA, el derecho de dominio,

propiedad y posesión que la sociedad que representa tiene y ejerce sobre una VIVIENDA por el sistema de propiedad Horizontal la casa de habitación unifamiliar y el lote en que está edificada, pues la misma está construida en un lote de mayor extensión denominado Urbanización Brisas de Girardot Primera etapa, la casa objeto de compraventa es la número TRECE (13) de la Manzana CINCO (5) de la Primera etapa de la mencionada Urbanización, el cual tiene una extensión de Noventa y seis metros cuadrados (96.00 M2), y un área construida de Cincuenta y cinco metros cuadrados (55.00 M2), y se encuentra determinado por los siguientes linderos y medidas así: "POR EL NOROCCIDENTE, en extensión de Dieciséis metros (16.00 mts.), con el lote número doce (12) de la misma manzana; por el SUROCCIDENTE, en extensión de seis metros (6.00 mts.), con el lote número tres (3) de la misma manzana; por el SURORIENTE, en extensión de Dieciséis metros (16.00 mts.), con el lote número catorce (14) de la misma manzana; y por el NORORIENTE, en extensión de seis metros (6.00 mts.), con la vía V-7*. De por medio con el lote número tres (3) de la misma manzana número dos (2) de la Séptima etapa de la urbanización. A este lote le corresponde la Matrícula Inmobiliaria número 307-62887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, y la ficha Catastral número 01-02-243-0167-000 de Girardot.-

ESPECIFICACIONES DE LA CASA NUMERO 13: Consta de dos (2) alcobas, con espacio cada una para un closet, un (1) baño el cual consta de una tasa, un lavamanos, una ducha enchapada en cerámica a la altura de un metro con ochenta centímetros (1.80 mts.) y pintada en graniplast interior, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina con mesón enchapado, un (1) lavaplatos en acero inoxidable, un patio de ropas con lavadero y tanque enchapado, con una llave y



-2-

AA

1007374

una rejilla de desagüe e instalación para lavadora; las paredes interiores se entregarán en bloque H4 a la vista, las columnas y vigas serán pintadas en graniplast, las paredes internas van lacadas, las paredes

externas en Graniplast, las puertas de la casa metálicas en lámina calibre 20 y cinco (5) puertas distribuidas así: Una (1) para la entrada principal tipo puertaventana, una salida al patio tipo puertaventana, dos para las alcobas tipo lámina lisa y una para el baño en lámina lisa, el frente de la casa irá en tablón y granito y con una materia acabada en graniplast, los pisos de alcoba, sala comedor, cocina irán enchapados en cerámica, además de las especificaciones anteriores la casa incluye, zona de parqueo de visitantes, piscina para niños y adultos, cancha múltiple, zonas verdes, conjunto cerrado.-----

PARAGRAFO PRIMERO.- En esta venta quedan incluidos tanto el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Primera Etapa de la Urbanización BRISAS DE GIRARDOT, como el derecho de dominio sobre bienes comunales, privados de la Primera Etapa de la Urbanización Brisas de Girardot, en la proporción que a las unidades derivadas se les asigne en la presente venta conforme al reglamento de copropiedad.-----

PARAGRAFO SEGUNDO.- Desde ya los compradores aceptan en forma libre y voluntaria que el vendedor haga entrega del Conjunto Cerrado cuando haya vendido no menos del 95% del total de las viviendas de la Primera Etapa de la Urbanización BRISAS DE GIRARDOT, sin embargo el vendedor una vez construidas las zonas comunes queda facultado para hacer entrega de las mismas a la Junta Directiva nombrada por la Asamblea de Socios. -----

Gargalia Rosa María Alvarado
SECRETARIA PRIMERA GIRARDOT

PARAGRAFO TERCERO.- Las especificaciones no establecidas en este instrumento se tendrán en cuenta para todas las casas de la primera etapa, sujetas al cumplimiento de los planos y diseños legalmente aprobados.-----

PARAGRAFO CUARTO.- Los compradores se obligan: 1. A no efectuar cambios sobre los muros medianeros de la vivienda. 2. En las casas unifamiliares se abstendrá de efectuar ampliaciones de segundo piso. 3. No modificará, alterará, cambiará o adicionará la fachada de la casa. 4. Se compromete al cumplimiento desde ya del Reglamento de Propiedad Horizontal, según escritura número 994 de Mayo 13 de 1.999 de la Notaria Primera de Girardot, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, esto en consideración a que el Conjunto Primera etapa de la Urbanización Brisas de Girardot conserve su entorno arquitectónico.-----

PARAGRAFO QUINTO.- EL VENDEDOR: Se obliga a responde de este instrumento por la mano de obra defectuosa que presenta la casa materia de este contrato, durante los seis (6) primeros meses contados a partir de la entrega real y material a los compradores de la casa; igualmente el vendedor manifiesta que la garantía de los materiales corresponden directamente al fabricante, dicha garantía se sostendrá siempre y cuando no se alteren las especificaciones técnicas ni los diseños originales. -

PARAGRAFO SEXTO.- LOS COMPRADORES, declaran estar conforme con la casa de habitación que adquieren y manifiestan conocer su ubicación dentro del proyecto general de la urbanización por el plano general de la misma, así como la distribución de esta por etapas, Manzanas y Ubicación de Garajes de propiedad común y privado y demás características de las casas unifamiliares, por los planos de anteproyecto general de las mismas. Los planos



AA

1007375

-3-

del proyecto general citados pueden sufrir pequeñas variaciones en su modulación de acuerdo con el sistema definido.-----

PARAGRAFO SEPTIMO.- No obstante la mención de cabidad superficiaria y

sus linderos acabados de relacionar, la venta del inmueble se hace como cuerpo cierto. -----

SEGUNDA.- TRADICION DE LA PROPIEDAD: El inmueble materia de esta transferencia fue adquirido por el vendedor, en mayor extensión mediante la escritura pública número 2867 de Junio 28 de 1.995, de la Notaría 18 del Circulo de Bogotá, y desenglobado por la Escritura número 520 de Junio 14 de 1.996 de la Notaría Segunda de el Circulo de El Espinal, modificada por la Escritura No.1743 del 27 de Junio de 1.997; modificada esta última por la No.3.514 del 04 de Noviembre de 1997 de la Notaría Primera de Girardot, y aclarada por escritura No.412 de abril 22 de 1998 Notaría 2ª. Del Espinal, y aclarada por escritura No.2284 del 19 de abril de 1.999, y posteriormente englobado y reloteado por escritura número 832 del 09 de agosto del año 2001, de la Notaría Segunda del Espinal, Escrituras debidamente registradas, y la construcción por haberla levantado a sus propias expensas.-----

TERCERA.- PROPIEDAD Y GRAVAMENES: EL VENDEDOR garantiza al comprador que el inmueble objeto de la presente venta, es de su exclusiva propiedad, que no lo ha vendido ni enajenado por acto o contrato anterior al presente, que se haya libre de gravámenes, tales como hipotecas, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, embargos o litigios, a paz y salvo con la Administración del Conjunto, y en general de todo gravamen, que puede afectar el inmueble que vende el cual viene poseyendo

materialmente y que de acuerdo con la ley se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en caso de evicción.---

CUARTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta venta es la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$33.000.000.00), suma que la compradora cancelará a la sociedad vendedora de la siguiente manera:

a) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00), ya recibidos a entera satisfacción, y b) El saldo, o sea la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.000.000.00), con el producto de recursos propios, el día 25 de Abril de 2.003. -----

QUINTO.- ENTREGA: Que desde esta misma fecha, EL VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble vendido a satisfacción de LOS COMPRADORES libre de toda clase de impuesto y contribuciones causados o liquidados en razón del mismo hasta el día de hoy, lo que significa que los que se liquiden y causen de esta fecha en adelante serán de cargo de LOS COMPRADORES.-----

SEXTA.- GASTOS: Los gastos notariales en lo que concierne a la compraventa serán por partes iguales; el impuesto de Registro y Anotación y los derechos de Registro serán de cargo exclusivo de los compradores.-----

SEPTIMA.- PERMISO DE VENTAS: La sociedad vendedora tiene permiso para enajenar el plan de vivienda concedido por la Alcaldía de Girardot mediante Certificación de fecha, Diciembre 3 del año 2.001.-----

OCTAVA.- ACEPTACION: Presentes JOSE ANIBAL GARCIA GALLO Y ANA RAUQUEL VELANDIA DE GARCIA, de las condiciones civiles y personales anotadas declaran: a) Que aceptan la presente escritura y la venta que por medio de ella se les hace por estar a su satisfacción y de acuerdo con lo pactado y que se hayan en posesión real y material del inmueble que por medio de este instrumento adquiere. b) Que conocen y



-4-

AA

1007376

aceptan el Reglamento de Propiedad Horizontal, y se obligan a cumplir sus deberes y obligaciones que en él se imponen a los propietarios; c) Que el inmueble se encuentra a paz y salvo con la Administración del

Conjunto.-(Hasta aquí la minuta). AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: Los comparecientes compradores, bajo juramento manifiestan que el inmueble que adquieren NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.-----

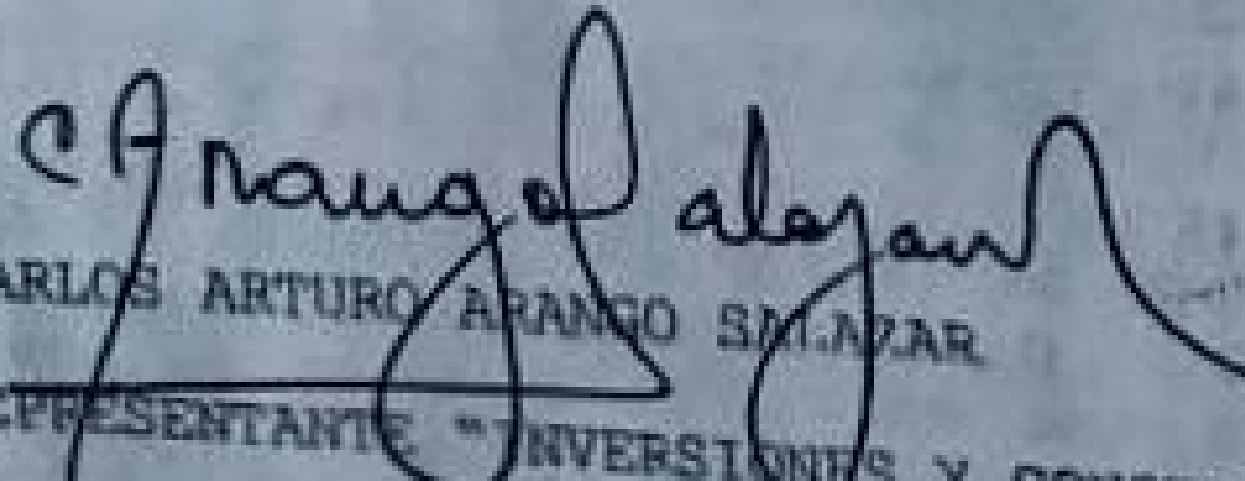
ADVERTENCIA: La Notaria advirtió a los comparecientes:

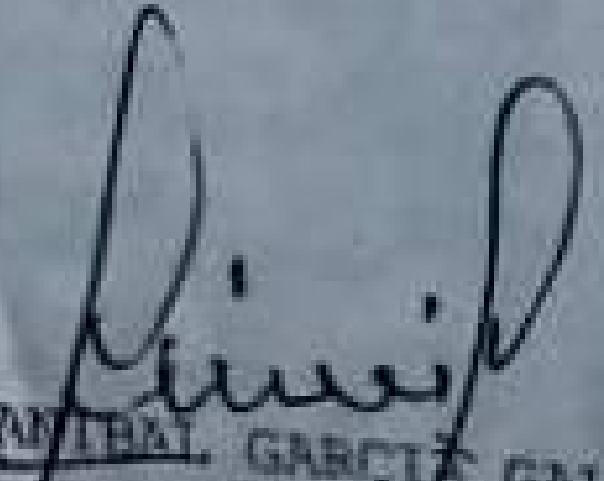
1) Que las declaraciones rendidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) Que se abstiene de dar fe por el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este documento. 4) Que igualmente se les hizo la advertencia sobre la importancia de presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Decreto 650 de 1996 Art.14 Decreto 1250 de 1970 art.32. La Notaria advierte a los comparecientes el contenido de la ley 258 de enero 17 de 1996, sobre los deberes que esta impone y la nulidad absoluta que su inobservancia genera en los actos jurídicos que la desconozcan. NOTA: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, igualmente el número de la matrícula Inmobiliaria, dirección y linderos del bien objeto de este instrumento. Declaran además que todas las

informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asume la responsabilidad que se derivan de cualquier inexactitud en la misma. -----
OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. Leído que les fue el instrumento precedente a los otorgantes les imparten aprobación a todas y cada una de sus partes y en señal de su asentimiento firman por ante mí la Notaria quien les advirtió sobre las formalidades legales que del contrato se derivan principalmente en lo relacionado con el registro de esta escritura ante la oficina respectiva.

COMPROBANTES: 1) Representación legal de "Inversiones y Construcciones A.B.S. Ltda.". 2) Permiso de venta. 3) Paz y salvo No. 13719 -- predio No. 01-02-243-0167-000 , , ubicado en Lt. 13 Ms. 5, - , con sup. de 96 AT. 0 AC. 7 y avalúo para el 2.003 de \$1.230.000.00, - - ; vigente hasta el 31 de diciembre/2003, fecha Abril 23 , firmado. 4) Paz y salvo de Administración. 5) Licencia de construcción. 6) Paz y salvo de valorización. - - - - -

LO AUTORIZO en las hojas notariales Nos. AA 1007373, AA 1007374, AA 1007375, AA 1007376 y AA 1007377.--


CARLOS ARTURO ARANGO SALAZAR
REPRESENTANTE "INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES A.B.S. LTDA."
NIT. No. 830.005.337-0


JOSE NIVAL GARCIA GALLO
C.C.No. 287477-5
49018-67-