

Carlos R. Hernandez M.
Abogado
REVISADO

de estado civil soltero por ser viudo quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, y manifestó que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes antecedentes:-

1. Entre **FIDUCIARIA DAVIVIENDA 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 LAS PALMAS VIS**; posteriormente las partes suscribieron un **OTROSI** al contrato de fiducia mediante el cual se modificó el nombre del Patrimonio Autónomo a **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA**.

2. El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que la fiduciaria, como vocera del **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA**, conserve la propiedad sobre el predio donde se construirá un proyecto de vivienda de interés social denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y finalmente transfiera las unidades privadas resultantes del proyecto de conformidad con los contratos de promesa de compraventa suscritos con los respectivos compradores, 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 DAVIVIENDA S.A.**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA**, 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 HACIENDA PEÑALISA OCOBO- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **EL COMPRADOR** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** tiene y ejercita sobre la **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS UNO (401) DE LA TORRE NÚMERO TRES A (3A)**, la cual hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO- PROPIEDAD**



República de Colombia

6377



Aa027859878

HORIZONTAL, ubicado en la carrera once (11) número trece – once (13 -11) de la actual nomenclatura urbana de Ricaurte Cundinamarca. El conjunto en mención se encuentra integrado por cuatrocientos cuarenta y ocho (448) apartamentos desarrollados en cuatro (4) bloques conformadas por ocho (8) unidades estructurales cada una en ocho (8) pisos de altura; cuatrocientos cuarenta y ocho (448) parqueaderos comunales para residentes incluidos quince (15) cupos para personas con movilidad reducida. Cinco (5) edificios comunales i) Edificio De Portería, Servicios Y Cuarto De Basuras, localizado en el acceso del conjunto, está construido en un (1) piso de altura, conformado por un cuarto de basuras, garita central, zona de servicio, baños; ii) Edificio De Uso (Comunal Piscina 1) localizado en el costado oriental de proyecto, entre torre 1 y 3 contiguo a los parqueaderos, está construido en 1 piso de altura y se encuentra conformado por un salón Abierto (Quiosco), disponible, enfermería, oficina de administración y baños; iii) Edificio De Uso Comunal (Ludoteca) Contiguo al costado occidental de la torre 3, está construido en 1 piso de altura y cuenta con salón abierto (Quiosco, baños; iv) Edificio De Uso (Comunal Piscina 2) localizado frente a la torre 4 diagonal al costado oriental de la torre 5, está construido en 1 piso de altura conformado por un salón abierto (Quiosco), baños; v) Edificio De Uso (Comunal Gimnasio Y Juegos) localizado a distancia del costado oriental de la torre 4, en la esquina conformada por los parqueaderos justo al lado de la cancha múltiple, bajo el cual se encuentra localizado el tanque de almacenamientos de agua, esta está construido en un (1) piso de altura y cuenta con salón de juegos, Gimnasio, baños y los demás bienes y zonas comunales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El lote de terreno en donde se desarrolla el **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO PROPIEDAD HORIZONTAL**, se describe y alindera como se indica a continuación:

LOTE OCOBO ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN "HACIENDA LAS PALMAS" CABIDA SUPERFICIARIA: VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (28459,07 M2). LINDEROS: POR EL NORTE: Partiendo del mojón con denominación Número 044 hasta el mojón con denominación Número C15 en línea recta y en longitud de ciento ochenta y dos punto cincuenta y cinco metros (182.55 m), respectivamente lindando en toda esta

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

1037UUESAWAKUW

01/07/2015

Cadena S.A. No. 99999999

Cadena S.A. No. 99999999

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

Carlos R. Barrantes L.
Abogado
Escribano

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

extensión con el lote (ceiba) de la etapa 1 de la urbanización. POR EL ORIENTE: Del mojón con denominación Número C15 hasta el mojón con denominación Número A20 pasando por los mojones con denominación Número C14, C13 y A21 en línea quebrada y en longitudes sucesivas de ciento treinta y uno punto setenta y ocho metros (131.78 m), veinticinco punto sesenta y siete metros (25.67 m), tres punto cero metros (3.00 m), veintidós punto noventa y seis metros (22.96 m), respectivamente lindando en toda esta extensión con la zona verde #2 y con la vía local V1 etapa 1 de la urbanización. POR EL SUR: Del mojón con denominación Número A20 hasta el mojón con denominación Número 040 pasando por el mojón con denominación Número C12 en línea quebrada y en longitudes sucesivas de tres punto cero uno metros (3.01 m), veinticinco punto sesenta y uno metros (25.61 m), ciento ochenta y dos punto treinta y cinco metros (182.35 m), respectivamente lindando en toda esta extensión con el lote (bambu) de la etapa 1 de la urbanización. POR EL OCCIDENTE: Del mojón con denominación Número 040 hasta el mojón con denominación Número 044 o punto de partida cerrando el polígono, pasando por los mojones con denominación Número 041, 042 y 043 en línea quebrada y en longitudes sucesivas de veintinueve punto setenta y cuatro metros (29.74 m), veinticuatro punto veinte metros (24.20 m), cincuenta y dos punto cero siete metros (52.07 m), cuarenta y siete punto noventa y nueve metros (47.99 m), respectivamente lindando en toda con Condominio Altos del Magdalena.

PARÁGRAFO PRIMERO: El lote de terreno anteriormente señalado se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 307- 85243 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Girardot Cundinamarca y con cédulas catastrales actuales en mayor extensión números 01-00-0207-0001-000, 01-00-0211-0001-000 y 01-00-0211-0002-000.

El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 307-85787** y se identifica, describe y alindera como a continuación se señala:

UNIDAD DE VIVIENDA No. CUATROCIENTOS UNO 401 DERECHO INTERMEDIO TORRE TRES A (3A)

Pertenece al Conjunto **HACIENDA PEÑALISA - OCOBO - Lote 2 Ricaurte - Cundinamarca** identificado con la matrícula inmobiliaria No. 307- 85787 de la oficina



República de Colombia

6377



Aa027859879

de registro de instrumentos públicos de Girardot

ÁREAS GENERALES: **ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:** Cincuenta y cinco punto setenta y siete metros cuadrados (55.77 m^2), **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA:**

Cincuenta punto sesenta y seis metros cuadrados (50.66 m^2), **ÁREA MUROS**

ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: Cinco punto once metros cuadrados (5.11 m^2). **DEPENDENCIAS:** Las dependencias del apartamento son las siguientes:

Salón comedor, cocina, área de ropas, un (1) baño, dos (2) alcobas, un (1) espacio disponible, un (1) balcón. **LINDEROS HORIZONTALES:** Partiendo del punto número uno (No. 1) localizado en el baño al punto número dos (No. 2) en línea quebrada y

distancias sucesivas de: un metro (1.00 m), uno punto setenta y ocho metros (1.78 m), uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), uno punto cuarenta metros (1.40 m), uno punto setenta metros (1.70 m), uno

punto treinta y dos metros (1.32 m), cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto ochenta metros (0.80 m), cero punto veintitrés metros (0.23 m), cero punto ochenta metros (0.80 m), dos punto cero siete metros (2.07 m),

dos punto treinta metros (2.30 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m), uno punto ochenta y siete metros (1.87 m), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 m), uno punto setenta metros (1.70 m), uno punto

veinticinco metros (1.25 m) y dos punto cuarenta metros (2.40 m), con área común construida por la cual tiene su acceso y vacío sobre área común.

Del punto número dos (No. 2) al punto número tres (No. 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de: cinco punto cincuenta y cinco metros (5.55 m), con junta constructiva contra el apartamento **CUATROCIENTOS DIECISÉIS (416) TORRE**

TRES B (3B).

Del punto número tres (No. 3) al punto número cuatro (No. 4) en línea quebrada y distancias sucesivas de: dos punto sesenta y cinco metros (2.65 m), dos punto cuarenta y cinco metros (2.45 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), dos punto veintidós metros (2.22 m), tres punto veinte metros (3.20 m), dos punto setenta y cuatro metros (2.74 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), tres punto treinta metros (3.30 m) y dos punto sesenta y cinco metros (2.65 m), con vacío sobre área

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

10374WUJ59AWAKA

01/07/2015

Cadena SA. N.º 50000000

REVISADO

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

libre común.-----

Del punto número cuatro (No. 4) al punto número uno (No. 1) en línea quebrada, cerrando el polígono y distancias sucesivas de: tres punto treinta y dos metros (3.32 m), uno punto setenta y siete metros (1.77 m), cero punto cincuenta y siete metros (0.57 m), cero punto cero ocho metros (0.08 m), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 m), uno punto ochenta y cinco metros (1.85 m), uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 m), cero punto veinticinco metros (0.25 m) y un metro (1.00 m), muro común al medio con apartamento **CUATROCIENTOS DOS (402) TORRE TRES A (3A)**.-----

Lindero Balcón: Partiendo Del punto número cinco (No. 5) al punto número seis (No. 6) en línea recta y distancia de: uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 m), con área libre común.-----

Del punto número seis (No. 6) al punto número siete (No. 7) en línea recta y distancia de: tres punto dieciocho metros (3.18 m), con área libre común.-----

Del punto número siete (No. 7) al punto número ocho (No. 8) en línea recta y distancia de: uno punto veintitrés metros (1.23 m), con área libre común.-----

Del punto número ocho (No. 8) al punto número cinco (No. 5) en línea quebrada, cerrando el polígono y distancias sucesivas de: cero punto cuarenta y tres metros (0.43 m), cero punto veinticinco metros (0.25 m), dos punto setenta y cinco metros (2.75 m), muro común al medio con área privada del mismo apartamento.-----

LINDEROS VERTICALES: Su altura libre promedio es de dos punto cuarenta metros (2.40 m). **CENIT:** Placa de entrepiso al medio con apartamento **QUINIENTOS UNO (501)** de la **TORRE TRES A (3A)**. **NADIR:** Placa de entrepiso al medio con apartamento **TRESCIENTOS UNO (301)** de la **TORRE TRES A (3A)**.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: AREAS GENERALES: i) *Área Total Construida:* es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitriones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal ii) *Área Privada Construida:* Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de



República de Colombia

6377



Aa027859880

carácter privado iii) *Área Privada Libre*: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

PARÁGRAFO TERCERO: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.

PARÁGRAFO CUARTO: 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-construtivo. En todo caso, el inmueble descrito y alinderado se vende como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO QUINTO: EL COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR 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 conocí la existencia del **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA** y que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA 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 DAVIVIENDA S.A.**, suscribe este contrato de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA** 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 BOLIVAR S.A.**
3. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades,

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

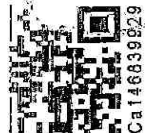
VIVIENDA DE INIENOS

103750UWUUESAWA

01/07/2015

Cadena SA. No. 499-9999

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



Los documentos R. 499-9999 REVISADO

condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO- 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 satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

4. Que **EL COMPRADOR** no intervendrá 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 predio sobre el cual se desarrolla el proyecto mencionado, pertenece al estrato cuatro (4), de acuerdo a la certificación expedida por la secretaría Planeación Proyectos y Urbanística del Municipio de Ricaurte Departamento de Cundinamarca, de fecha catorce (14) de mayo de dos mil quince (2015), que dicha clasificación no es responsabilidad de ni de **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** ni **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** ni el **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA** sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales. En consecuencia, **EL COMPRADOR** acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** ni **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** ni el **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA** 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 SECRETARIA DE PLANEACION, PROYECTOS Y URBANISTICA y proceder a otorgar la respectiva escritura de aclaración.

PARÁGRAFO SEXTO: AMPLIACIÓN UNIDADES PRIVADAS.- EL COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que las unidades de vivienda que conforman el



República de Colombia

6377



Aa027859881

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO - PROPIEDAD HORIZONTAL, no cuentan con potencial de ampliación en ninguno de sus pisos, por lo tanto ni **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** ni el **FIDEICOMISO**, ni **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones que se efectúen dentro de éstas 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 y/o modificación 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(s) 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.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: MODIFICACIÓN UNIDADES DE VIVIENDA.- EL COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que las unidades de vivienda que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuentan dentro del área que se entrega construida con un espacio disponible en la alcoba principal para adecuar un futuro baño por cuenta costo y riesgo de EL COMPRADOR.

PARAGRAFO OCTAVO: Se deja constancia que LA VENDEDORA no hace entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran para la adecuación y/o construcción del futuro baño. En caso que EL COMPRADOR decida realizar las obras por su cuenta, costo y riesgo deberá construir los sobremuros, los sobrepisos, y prolongar las instalaciones hidrosanitarias necesarias desde la tubería que se

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

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

10371AWAUUWWU9E

01/07/2015

Cadencia SA

entrega con tapones, hasta el punto de salida, de conformidad con lo estipulado en las especificaciones generales de construcción del conjunto que hacen parte integral de este contrato. En todo caso EL COMPRADOR que decida realizar por su cuenta, costo y riesgo las modificaciones y/o adecuaciones señaladas en esta cláusula deberá cumplir íntegramente las disposiciones contenidas en este reglamento, en el manual del propietario, en las especificaciones generales de construcción del conjunto, en los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, teniendo en cuenta que estos son los documentos idóneos que reúnen todas las previsiones de diseño y construcción acorde a las normas de propiedad horizontal actualmente vigentes, las cuales deben ser cumplidas en forma obligatoria siguiendo las siguientes reglas:

1. El futuro propietario manifiesta conocer y aceptar que no se pueden modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso del edificio al momento de realizar las modificaciones.-----
 2. La modificación y/o adecuación de las viviendas señaladas en el párrafo(s) anterior(es) deberá(n) ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. y debidamente aprobados por la Secretaría de Planeación de Proyectos y Urbanística de Ricaurte (Cundinamarca).-----
 3. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios del conjunto, para realizar las modificaciones de las unidades de vivienda señaladas en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que la misma no afecta las áreas construidas privadas del inmueble.-----
 4. La adecuación es absoluta responsabilidad del propietario de la vivienda.-----
 5. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de las viviendas vecinas y deberá hacerse responsable por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.-----
 6. CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. no asumirá ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizada por los futuros adquirentes para efectuar la modificación de las viviendas señaladas en este contrato, así como tampoco de las consecuencias que se deriven de la misma.
- PARÁGRAFO NOVENO: PROHIBICIÓN ESPECIAL.** EL COMPRADOR manifiesta



República de Colombia

6377



Aa027859882

conocer y aceptar que se encuentra expresamente prohibido realizar cualquier tipo de modificación y/o cerramiento en la fachada de los balcones que se encuentran adyacentes a las unidades que conforman el conjunto en mención, teniendo en cuenta que la fachada hace parte de los bienes comunales esenciales del conjunto, por lo tanto EL COMPRADOR se obliga a conservar dichas dependencias con el diseño, estructura, especificaciones y características entregadas por LA VENDEDORA.

PARÁGRAFO DÉCIMO: CERRAMIENTO.- EL COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que el cerramiento del Conjunto Residencial **HACIENDA PEÑALISA OCOBO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es reja metálica en tubo cuadrado, de acuerdo al detalle señalado en el plano aprobado por la Secretaría de Planeación Proyectos y Urbanística de Ricaurte Cundinamarca.

SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble descrito y alindado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo previsto en la ley 675 de 2.001 y lo consagrado en Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto contenido en la escritura pública número dos mil quinientos treinta y ocho (2.538) del cuatro (4) de mayo de dos mil quince (2015), aclarado mediante escritura pública cuatro mil trescientos cuarenta y dos (4342) del diez (10) de agosto del mismo año, ambas otorgadas en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registradas.

PARÁGRAFO: EL COMPRADOR manifiesta que se obliga 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, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN.- LA VENDEDORA adquirió el dominio del inmueble objeto de este contrato, así:

1. Mediante escritura pública número ciento noventa y nueve (199) del veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), aclarada mediante escritura pública número mil novecientos veinticuatro (1.924) del veintisiete (27) de marzo del mismo año, ambas otorgadas en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá,

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

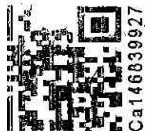
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

01/07/2015 103729AWAUUWCU

Colenda S.A. No. 8992594

Colenda S.A. No. 8992594

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca146839927

Carlos R. Ramirez R.
Abogado Externo
REVISADO

debidamente registradas **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, como vocera del fideicomiso **HACIENDA PEÑALISA**, por cuenta y como aporte de **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, adquirió el derecho de dominio del predio denominado **LOTE OCOBO ETAPA 1** identificado con la matricula inmobiliaria No. 307-85243 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot, por adjudicación que se realizará en la liquidación de la comunidad existente entre **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, como vocera del fideicomiso **HACIENDA PEÑALISA** y **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** El **LOTE OCOBO ETAPA 1** es resultado entre otros del desenglobe previamente realizado del predio denominado "GLOBO MATRIZ PARA LA URBANIZACIÓN HACIENDA LAS PALMAS" identificado con la matricula inmobiliaria No. 307-85234, el cual a su vez fue producto del englobe realizado en el mismo acto de ocho predios colindantes identificados con la matricula inmobiliaria No. 307-83038, 307-83039, 307-83040, 307-83041, 307-83042, 307-19329, 307-27635 y 307-76919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

2. **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** en su carácter de fideicomitente del **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA**, solicitó y obtuvo licencia de construcción para construir sobre el predio denominado "LOTE OCOBO ETAPA 1 DE LA URBANIZACIÓN "HACIENDA LAS PALMAS" el CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO- PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción contenida en la Resolución No. 25612-0-14-0138 del treinta y uno (31) de julio de dos mil catorce (2014), modificada mediante Resolución No. 25612-0-14-0328 del dieciséis (16) de enero de dos mil quince (2015) ejecutoriada el veintiocho (28) de enero del mismo año; igualmente cuenta con la aprobación de los planos de propiedad horizontal contenida en la Resolución No. 04 del cinco (5) de marzo de dos mil quince (2015), ejecutoriada el diecinueve (19) de marzo del mismo año, todas las anteriores expedidas por la Secretaría de Planeación, Proyectos y Urbanística de Ricaurte 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

operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien **EMPRESA DE ENERGÍA DE CUNDINAMARCA**, 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 COMPRADOR** autoriza expresa e irrevocablemente a **LA VENDEDORA** y a **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 SEGUNDO: LA VENDEDORA solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi del municipio de Ricaurte Cundinamarca y/o a quién haga sus veces para que se efectúe el trámite correspondiente al desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se surtirá 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 **OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$86.987.250,00) MONEDA CORRIENTE.**

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

1. La suma de **CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$40.987.250,00) MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales:

1.1. La suma de **CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$40.987.250,00) MONEDA CORRIENTE**, fue cancelada con recursos propios y que **LA VENDEDORA** declara recibidos a satisfacción.

2. El saldo del precio, o sea la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$46.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, que **EL COMPRADOR** pagará 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

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 COMPRADOR** a partir de la fecha de entrega del inmueble así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.-----

PARÁGRAFO: Serán de cargo de **LA VENDEDORA** todos los impuestos prediales causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha **EL COMPRADOR** asumirá el valor de los impuestos prediales que se causen sobre el inmueble y cumplirá con los deberes de declaración, presentación y pago. En consecuencia **EL COMPRADOR** reembolsará a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a **LA VENDEDORA** en forma proporcional el valor del impuesto predial correspondiente a los meses que falten del año fiscal. En caso que se haya cancelado el impuesto predial por el globo de terreno en mayor extensión, **EL COMPRADOR** cancelará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.-----

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS.-----

1. Servicio de telefonía pública básica: **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, entregará la infraestructura básica para la prestación del servicio. No obstante, lo anterior la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija **EL COMPRADOR**, la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta y costo de **EL COMPRADOR**.-----
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. suscribió un contrato de comodato con la E.T.B., y/o con el operador que preste el servicio en virtud del cual se concederá a esta empresa de servicio público el uso de un espacio en el **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO PROPIEDAD HORIZONTAL**, para la ubicación en el mismo de los equipos e infraestructura básica, de propiedad de esta empresa, con los cuales se prestará el servicio de telefonía al Conjunto en mención. En consecuencia la Copropiedad se compromete a permitir el libre acceso al conjunto a dicho operador, a efectos de realizar labores de verificación, reposición o simple mantenimiento de tal infraestructura. Los términos y condiciones de este contrato de comodato estarán vigentes hasta tanto **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, haga entrega formal de la administración a la copropiedad, y a partir de este momento



República de Colombia

6377



Aa027859885

dependerá de la Copropiedad la negociación de las nuevas condiciones, en virtud de las cuales la E.T.B. podrá seguir haciendo uso de este espacio.

2. Servicio de Gas Natural: Las redes generales del conjunto en mención son en tubería de acero galvanizado desde la fachada de primer piso y desde los espacios de medidores en cada piso hasta los puntos para estufa y calentador, (no se hace entrega de medidor ni calentador), de conformidad con lo señalado en las Especificaciones Generales de Construcción que hacen parte de este contrato. sin embargo, serán de cargo de EL COMPRADOR las obras y/o adecuaciones que deban realizarse en caso que EL COMPRADOR decida instalar puntos de gas diferentes a los señalados anteriormente. **PARÁGRAFO:** Dichas instalaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionar en la ejecución de las mismas serán responsabilidad exclusiva del respectivo propietario de la vivienda. En todo caso deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa Alcanos de Colombia.

3. Servicio público de acueducto y alcantarillado: **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** manifiesta que entregará el inmueble en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Así mismo entregará en total funcionamiento las instalaciones hidráulicas y sanitarias, entendiéndose éstas como tubería de agua fría para lavaplatos, lavadero, lavamanos, sanitario y ducha. LA VENDEDORA solamente hace entrega de la red para el paso de agua caliente en la ducha del baño social y la red taponada para el baño principal, las demás instalaciones hidrosanitarias, serán de cargo, costo y riesgo de EL COMPRADOR, En todo caso en la Especificaciones Generales de Construcción se encuentran detalladas las instalaciones con las que cuenta el inmueble.

4. Servicio de Televisión: **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, entregará las Instalaciones Generales del edificio con tubería y cable, antena comunal. En caso que **EL COMPRADOR** decidan hacer uso de este servicio. Deberá contratar el servicio directamente con la empresa que elija, para la conexión e instalación del cableado que hagan falta, y todos los elementos necesarios para hacer uso de este servicio.

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

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

01/07/2015. 10375aUWUUEBAAWA

Cadena SA. N.º 899594

Cadena SA. N.º 899594

Papel notarial para uso exclusivo de copias de sentencias públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca146839924

5. Servicio de energía eléctrica: Respecto del servicio de Energía Eléctrica **EL COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar:-----

a. Que **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, contarán con entera libertad para seleccionar la empresa comercializadora de energía.-----

b. Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará, instalará, y/o adquirirá de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior, **EL COMPRADOR** renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica o a **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, por concepto de los activos eléctricos correspondientes.-----

c. Que **LA VENDEDORA** puede constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, en forma gratuita y por tiempo en que se requiera la prestación del servicio público de energía y mientras se encuentre constituida la copropiedad, a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia **EL COMPRADOR** acepta que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.-----

d. Será de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR** el cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica; en el evento en que **LA VENDEDORA** efectúe algún abono por dicho concepto, **EL COMPRADOR** se obliga a rembolsar dicha suma a favor de aquél(aquellos).-----

6. Previsiones Generales:-----

a. **LA VENDEDORA** contará con entera libertad para seleccionar la empresa prestadora y comercializadora de los servicios públicos en aquellos casos donde existan en el mercado varios prestadores.-----

b. En ningún caso, **LA VENDEDORA** será responsable de las demoras en que



República de Colombia

6377



Aa027859886

puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos a nivel nacional, distrital y/o municipal según el caso en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono.-----

c. Como el inmueble en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las Empresas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta.-----

d. **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, no hará entrega de la 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. En todo caso en las especificaciones generales de construcción del conjunto **LA VENDEDORA** señala claramente con que tipos de acabados y/o elementos serán entregados cada tipo de vivienda.-----

NOVENA: ENTREGA DEL INMUEBLE. **LA VENDEDORA** hará siempre entrega real y material del inmueble objeto de esta venta dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la presente Escritura Pública de Compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **LA VENDEDORA** remitirá a **EL COMPRADOR** una comunicación en la que anunciará la fecha de entrega, debiendo éste comparecer en la fecha y hora definida en tal comunicación. Si no se produjere tal comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.-----

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:-----

En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, la **VENDEDORA**, podrá condicionar la fecha de entrega del(los) inmueble(s) hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.-----

1. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA VENDEDORA**, lo cual se informará a **EL COMPRADOR**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.-----

2. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la

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

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

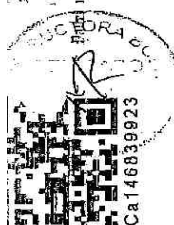
1037LAWAUWZU9E

01/07/2015

Cadena S.A. No. 00000349

Cadena S.A. No. 00000349

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Notario R. Lopez R. No. 00000349

construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA VENDEDORA**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en este instrumento, lo cual se comunicará a **EL COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un acta y/o inventario suscrito por **EL COMPRADOR** y por **LA VENDEDORA** en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si **EL COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **EL COMPRADOR** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **LA VENDEDORA**.

Si como consecuencia de la negativa de **EL COMPRADOR** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la forma de entrega antes pactada **EL COMPRADOR** renuncia a la condición resolutoria derivada de esta, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irresoluble.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL COMPRADOR** manifiesta que conoce que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto descritos de manera no taxativa en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según el acta de entrega



República de Colombia

6377



Aa027859887

de la unidad privada prometida en venta en este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL COMPRADOR manifiesta que conoce que conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001; el FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA hará entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO – PROPIEDAD HORIZONTAL de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

La entrega de los bienes comunes de uso y goce general señalados en este instrumento público, en las planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, que hacen parte del proyecto en mención, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se hará a los miembros del Consejo elegidos en la asamblea general o en su defecto al Administrador Definitivo, quienes tendrán a su cargo el recibo de los bienes comunes no esenciales en representación de la copropiedad, cuando haya culminado la construcción y el FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Para la entrega de los bienes comunes de uso y goce general se dará aplicación al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL se elegirán a los miembros del consejo quien(es) junto con el administrador definitivo, en caso que ya este nombrado a la fecha de entrega, tendrá(n) a su cargo realizar la labor de inspección y recibo de los bienes comunes no esenciales uso y goce general.
2. En la primera Asamblea de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL se designarán a los miembros elegidos para conformar el consejo, o en su defecto al administrador definitivo, quien(es) tendrá(n) a su cargo realizar la labor de inspección y recibo de los bienes comunes no esenciales uso y goce general.
3. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega de zonas comunes no esenciales uso y goce general, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.
4. Llegado el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el

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

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

103725AVAUJWUWU

01/07/2015

Cadenasa. No pagado

103725AVAUJWUWU

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

Ca146039922

Notario R. Sánchez R.
Años de experiencia
REVISADO

estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.

5. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.

6. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, el **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA**, levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el **CONJUNTO RESIDENCIAL**.

7. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregadas las zonas comunes del Conjunto.

DÉCIMA: 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 COMPRADOR** y los que se originen por la constitución del Patrimonio de Familia Inembargable y la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por **EL COMPRADOR**.

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

DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PROCEDER A LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.- LA VENDEDORA se encuentra autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato de compraventa por la la Secretaría Planeación Proyectos y Urbanística del Municipio de Ricaurte Departamento de Cundinamarca,



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

AVENDA DE INTERESTES

01/07/2015 10373UUE9AWAU7UW

0-445 066 066 221 12-800 00 534-0

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 COMPRADOR 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. Ni **LA VENDEDORA** ni **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** responderán ante **EL COMPRADOR** 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 COMPRADOR deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL COMPRADOR** podrá hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya adquirido el inmueble y por lo tanto tenga la calidad de propietario no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a **EL COMPRADOR**, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de su inmueble 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 enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **EL COMPRADOR**, por la estabilidad de la Construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la atención de las garantías, **EL COMPRADOR** debe 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 CUARTA: Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

Presente nuevamente **EL COMPRADOR**, quien manifestó: a) Que acepta íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida, por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que acepta la entrega del inmueble objeto de esta compraventa,



República de Colombia

6377



Aa027859889

y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble. d) Que acepta el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga a cumplirlo. d) Que se declara deudor 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 y pagará 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 entidad crediticia que financia la adquisición del inmueble, conforme a lo convenido en la Cláusula Sexta de este contrato. e) Que autoriza(n) a las **ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO** para que las sumas correspondientes al 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 para todos los efectos a que haya lugar declara su expresa aceptación a lo pactado en la cláusula sexta del presente contrato de compraventa. g) Que autoriza 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**. h) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA VENDEDORA** y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** dan cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con él con relación al inmueble objeto de este contrato, y se declara satisfecho en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. i) Que renuncia a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato.

SECCIÓN SEGUNDA

-HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE BANCOLOMBIA-S.A. EN UVR's-

Compareció: **MANUEL ANTONIO DUARTE ALMONACID**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C. ciudadano Colombiano, identificado con la cédula de ciudadanía número **11.186.777** expedida en Engativá, de estado civil soltero por ser viudo, quien en este acto obra en su propio nombre y quien en el texto de esta escritura se denominará individual o

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

VIVIENDA DE INICIACIÓN

10374WUUSE9AWUJa

01/07/2015

Cedente S.A. NUBGASOHO

Ciudadanía S.A. NUBGASOHO

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Centro de Asesoría
Asesoría Jurídica
REVISADO

conjuntamente **EL HIPOTECANTE** y manifestó:

PRIMERO: Que constituye **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el siguiente inmueble, conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: **UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS UNO (401) DE LA TORRE NÚMERO TRES A (3A)**, la cual hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISA OCOBO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la carrera once (11) número trece - once (13 -11) de la actual nomenclatura urbana de Ricaurte Cundinamarca., cuyas áreas, linderos y demás especificaciones se encuentran claramente determinados en la cláusula primera (1ª) de la primera parte de este instrumento público. Al inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **307-85787**.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos descritos en la primera parte de este instrumento la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el inmueble objeto de la presente hipoteca, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública número dos mil quinientos treinta y ocho (2538) de fecha cuatro (4) de Mayo de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Trece (13) de Bogotá D.C., aclarada mediante escritura pública número cuatro mil trescientos cuarenta y dos (4342) de fecha diez (10) de Agosto de dos mil quince (2015), debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria número 307-85243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de GIRARDOT.

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

TERCERO: Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compra hecha a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO HACIENDA PEÑALISA NIT. 830.053.700-6**, mediante este mismo instrumento



República de Colombia

6377



Aa027859890

público, el cual aparecerá debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número **307-85787** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de GIRARDOT.

CUARTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE** por la cantidad de **DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTAS TRES UNIDADES DE VALOR REAL CON SIETE MIL SETECIENTAS CINCUENTA DIEZMILÉSIMAS DE UNIDADES DE VALOR REAL (206.203,7750 UVR)**, (en adelante UVR) que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de: **CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$46.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, que será pagada dentro del plazo de veinte (20) años en doscientos cuarenta (240) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL HIPOTECANTE** conjunta o separadamente, haya contraído o contraiga en el futuro a favor de **EL ACREEDOR**.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **EL ACREEDOR** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL HIPOTECANTE** conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **EL HIPOTECANTE**, 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

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

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

01/07/2015 10375859890

Cadena SA. 10375859890

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 HIPOTECANTE**. 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 HIPOTECANTE**. Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL ACREEDOR**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

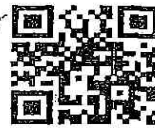
PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, **EL HIPOTECANTE** certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales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

SEXTO: Que declara además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. En todo caso **EL HIPOTECANTE** saldrá 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 a entregar a **EL ACREEDOR** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por



República de Colombia

6377



Aa027859891

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de mi obligación de pago de las primas de seguros, faculto a **EL ACREEDOR** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto expresamente que dicho valor me sea cargado por **EL ACREEDOR** obligándome a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he 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 mas no obligado a contratar y pagar por mi cuenta las primas de los seguros a mi cargo, en caso de que no lo haga directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, me obligo expresamente al pago de las primas de seguros en favor de **EL ACREEDOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: Si **EL HIPOTECANTE** no pagare las primas que le

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

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

01/07/2015 10371AWASaUWU9E

Cadena S.A. No. 146089818

Cadena S.A. No. 146089818

Arlos M. Ramirez R.
Abogado Interno
REVISADO

correspondieren por concepto de seguros, no implicará para **EL ACREEDOR** ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

OCTAVO: Que **EL HIPOTECANTE** autoriza 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 en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi cargo en favor de **EL ACREEDOR**, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE**; b) Cuando incurra en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi cargo en favor de **EL ACREEDOR**; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **EL ACREEDOR** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito fuere embargado total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o cuando sea vinculado a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del bien inmueble hipotecado como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por **EL ACREEDOR** e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando **EL HIPOTECANTE** no de al(los) crédito(s) otorgado(s) por **EL ACREEDOR**, la destinación para la cual fue(ron) concedido(s); h) Cuando (i) no contrate los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **EL ACREEDOR** para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado, así como el riesgo de muerte de **EL HIPOTECANTE**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse 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 cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy obligado; i) Cuando incumpla la obligación de presentar la primera copia de la



República de Colombia

6377



Aa027859892

escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla la obligación de presentar el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la cancelación del gravamen hipotecario vigente a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga sobre el inmueble dado en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la hipoteca, si es del caso; k) Cuando llegare a ser (i) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; l. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autorizo a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **EL ACREEDOR**, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **EL ACREEDOR**; m) Cuando incumpla cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **EL HIPOTECANTE**, adquirida individual, conjunta, o separadamente; n) Cuando incurra 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 HIPOTECANTE**, amparadas con la presente hipoteca; o) Cuando el bien dado en garantía se demerite y deje de ser garantía suficiente por cualquier causa, o es gravado o enajenado en todo o en parte sin previo aviso por escrito a **EL ACREEDOR**.

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **EL ACREEDOR** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **EL HIPOTECANTE**, cualquier

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

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

103725AWA5UWCU

01/07/2015

Cadenasca

103725AWA5UWCU

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.

DECIMOPRIMERO: Que **EL HIPOTECANTE** acepta 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 HIPOTECANTE**, amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **EL ACREEDOR**, para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado y la vida de **EL HIPOTECANTE**.

DECIMOSEGUNDO: **EL ACREEDOR** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **EL ACREEDOR**, la prorrata correspondiente y **EL HIPOTECANTE** haya 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, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.

DECIMOTERCERO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, **EL ACREEDOR** estará obligado con **EL HIPOTECANTE** 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 HIPOTECANTE**. En desarrollo de lo anterior, **EL HIPOTECANTE** reconoce expresamente el derecho del **EL ACREEDOR** para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con **EL HIPOTECANTE**, 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**