

NOTARIA SETENTA Y DOS DEL CÍRCULO DE
BOGOTÁ, D.C.

PROTOCOLO No. 15489

Escrifura Pública No. 5802 Año 2015
No. - Año -
No. - Año -

Vigencias 15 Sinul Cantidad 30



Nicopas
20-07-2015

lca De Colombia

15

NO 5802

S (5802)

STO DE DOS MIL QUINCE (2.015)

SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1942838

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

MUNICIPIO: MADRID

NOMBRE Y DIRECCIÓN: APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES - TORRE CUATRO (203-T4) QUE HACE PARTE INTEGRANTE del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN EL PREDIO DENOMINADO SUPERMANZANA DOS (SM-2) DEL PROYECTO URBANÍSTICO LA SOLEDAD CON NOMENCLATURA CALLE 19 No. 8-90 ESTE SUPERMANZANA 2.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA # 5802 DÍA: 10 MÉS: 08 AÑO: 2015

NOTARÍA SETENTA Y DOS (72) DE BOGOTÁ D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN EN PESOS

125- COMPRAVENTA VIS \$ 84.200.000,00

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL

PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2

FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

A: ANTONIO PRADA ENCISO

C.C. No. 79.605.308 DE BOGOTÁ D.C.

783 - CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA \$ 2.123.256,00

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313

COPIA INFORMATIVA

BOLOCO

T2180



República de Colombia

10 AGO. 2015



Zapatos
Zapatos - 25

ESCRITURA PÚBLICA No.

No 5802

CINCO MIL OCHOCIENTOS DOS (5802)

DE FECHA: DIEZ (10) DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE (2.015)

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

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C- 1942838

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

MUNICIPIO: MADRID

NOMBRE Y DIRECCIÓN: APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES - TORRE CUATRO (203-T4) QUE HACE PARTE INTEGRANTE del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN EL PREDIO DENOMINADO SUPERMANZANA DOS (SM-2) DEL PROYECTO URBANÍSTICO LA SOLEDAD CON NOMENCLATURA CALLE 19 No. 8-90 ESTE SUPERMANZANA 2.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA # 5802 DÍA: 10 MES: 08 AÑO: 2015

NOTARIA SETENTA Y DOS (72) DE BOGOTÁ D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN EN PESOS

125- COMPRAVENTA VIS \$ 84.200.000,00

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL

PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2

FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

A: ANTONIO PRADA ENCISO

C.C. No. 79.605.308 DE BOGOTÁ D.C.

783 - CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA. \$ 2.123.256,00

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313

COPIA INFORMATIVA

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
 PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2
 FIDUBOGOTA S.A. ----- NIT. 830.055.897-7
 315 - CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA.----- SIN CUANTÍA
 POR: ANTONIO PRADA ENCISO -----
 C.C. No. 79.605.308 DE BOGOTÁ D.C. -----
 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI NO X -----

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los Diez (10) días del mes de Agosto del año dos mil quince (2.015), al despacho de la Notaría setenta y dos (72) del Circulo de Bogotá, D.C., estando ejerciendo sus funciones el(la) doctor(a): PATRICIA TÉLLEZ LOMBANA como Notario(a) TITULAR -----

se otorgó Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:-----

SECCIÓN PRIMERA

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos RAMON EDUARDO CUBEROS GOMEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula de ciudadanía número 88.224.783 expedida en Cúcuta, quien en este acto obra en su carácter de Apoderado Especial de CONMIL S.A.S., sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número de cinco mil novecientos ochenta y ocho (5.988) del veintinueve (29) de Junio de mil novecientos noventa y tres (1.993) de la Notaría veintinueve (29) de Bogotá, D.C., inscrita el treinta (30) de junio de mil novecientos noventa y tres (1.993) bajo el número 410943 y con matrícula mercantil No. 00554134 y Nit. 800.200.598-2, TRANSFORMADA de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificadas S.A.S., mediante Acta número cuarenta y uno (41) de fecha veintiocho (28) de Julio de dos mil once (2.011), inscrita el ocho (08) de Septiembre de dos mil once (2.011), bajo el número 01510887 del Libro IX, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y de acuerdo con el poder especial conferido a Él, por ANGELA XIMENA RAMIREZ RAMIREZ, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.375.273 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de Segundo Suplente del gerente, documentos que se protocolizan con este



República de Colombia



№ 5802

instrumento público, sociedad que obra en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A. y Apoderada Especial de (ii) FIDUCIARIA BOGOTA S.A., identificada con Nit 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y de acuerdo con el Poder Especial conferido por CAROLINA LOZANO OSTOS, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de Representante Legal de la Fiduciaria, documentos que se protocolizan con este instrumento público, quien actúa exclusivamente COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A. Nit. 830.055.897-7, quien para efectos del presente documento se denominará EL VENDEDOR, y por la otra, ANTONIO PRADA ENCISO, mayor(es) de edad(es), domiciliado(a)(os) en el Municipio de Chia Cundinamarca, de paso por Bogotá D.C., identificado(a)(os) con cédula(s) de ciudadanía No(s). 79.605.308, expedida(s) en BOGOTÁ D.C., de estado civil CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, quién(es) en adelante se llamará(n) EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), se ha celebrado el Contrato de Compraventa regido por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto por ellas por la ley comercial colombiana, previa las siguientes:

-----CONSIDERACIONES-----

1. El día cinco (5) de septiembre de dos mil catorce (2.014), mediante documento privado LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A., CONMIL S.A.S. y PRODESA S.A.S. celebraron un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria No. 23-

46352 y constituyeron el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A.**

2. En ejecución del contrato de fiducia antes mencionado, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A.**, es el dueño de todos los bienes adquiridos por ese patrimonio autónomo, dentro de los cuales se encuentran los inmuebles que son objeto de este acuerdo de voluntades.

3. LA FIDUCIARIA, como vocera y, por ende, representante del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A.**, facultó para la firma de la presente escritura a CONMIL S.A.S., en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de este patrimonio, y quien desarrolló por su cuenta y riesgo el diseño y la construcción de **EL PROYECTO**, en el inmueble en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1926765** de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A.**

4. Que ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ni **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A.** NIT. **830.055.897-7**, en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, en ningún momento obraron como Gerentes del Proyecto, ni Constructores, ni Interventores, toda vez que de conformidad con **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del Patrimonio Autónomo tantas veces mencionado, adelantó por su cuenta y riesgo, el desarrollo y construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR**.

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar el presente contrato de compraventa que se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: EL VENDEDOR en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario transfiere a título de compraventa real y material a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que el primero tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES – TORRE CUATRO (203-T4)**



Republ^{ica}a de Colombia



QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN EL PREDIO DENOMINADO SUPERMANZANA DOS (SM-2) DEL PROYECTO URBANÍSTICO LA SOLEDAD CON NOMENCLATURA CALLE 19 No. 8-90 ESTE SUPERMANZANA 2 DEL MUNICIPIO DE MADRID, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos Generales y Especiales: -

LINDEROS GENERALES: El conjunto se construye en el lote denominado SUPERMANZANA DOS (SM-2) DEL PROYECTO URBANÍSTICO LA SOLEDAD, con la nomenclatura CALLE 19 No. 8-90 ESTE SUPERMANZANA 2, sobre un predio, que tiene un área de VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (23.863,40M²) y sus linderos son los siguientes: Partiendo del mojón M143 A en línea quebrada y en distancias sucesivas así: Del mojón M143 A al mojón M105 en siete metros ochenta y nueve centímetros (7,89 m.), del mojón M105 al mojón M104 en ocho metros once centímetros (8,11 m.), del mojón M104 al mojón M103 en ocho metros cuatro centímetros (8,04 m.), del mojón M103 al mojón M102 en ciento dieciséis metros cuarenta y tres centímetros (116,43 m.), del mojón M102 al mojón M101 en ocho metros diez centímetros (8,10 m.), del mojón M101 al mojón M100 en un metro tres centímetros (1,03 m.), del mojón M100 al mojón M01 en veintisiete metros noventa y seis centímetros (27,96 m.) limita con la Calle 21 (Futura Avenida San Pedro). Continua del mojón M01 al mojón M21, en línea recta en distancia de ciento cuarenta y ocho metros ochenta y cinco centímetros (148,85 m.), limita con la Zona Verde cero ocho (ZV-08) ubicada en la Etapa 1 de la misma urbanización. Continua del mojón M21 al mojón M141 A, en línea recta en distancia de ciento treinta y siete metros noventa centímetros (137,90 m.) limita con la Calle 19. Continúa en línea recta en distancias sucesivas del mojón M141 A al mojón M142 A en cincuenta y ocho metros cuarenta y dos centímetros (58,42 m.) y del mojón M142 A al mojón M143 A, tomado como punto de partida y cerrando la poligonal, en cien metros setenta y nueve centímetros (107,79 m.) limita con la Vía Parque (V-10C).

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1926765, en mayor extensión y la
CÉDULA (S) CATASTRAL (ES): 01-02-0003-0331-000, en mayor extensión

LINDEROS ESPECIALES:**Apartamento DOSCIENTOS TRES (203) de la torre número CUATRO (4)**

GENERALIDADES: Apartamento tipo 1BE, localizado en el segundo piso de la torre. Tiene su acceso por la entrada principal de la CONJUNTO RESIDENCIAL RESÉRVA DE MADRID- PALMAR CALLE DIECINUEVE (19) NÚMERO OCHO - NOVENTA (8-90) ESTE SUPERMANZANA 2. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30m). 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 setenta y cuatro decímetros cuadrados (59.74m²). **ÁREA TOTAL PRIVADA:** Cincuenta y cuatro metros cuadrados con once decímetros cuadrados (54.11m²). **MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:** Cinco metros cuadrados con sesenta y tres decímetros cuadrados (5.63m²). **ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO:** Balcón de dos metros cuadrados con diez decímetros cuadrados (2.10m²). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, internos, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y cubiertas de la torre identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter.

DEPENDENCIAS: Las dependencias del apartamento son las siguientes: Sala, comedor, tres (3) alcobas, hall, estudio, cocina, ropas, baño, espacio para futuro baño 2 y balcón.

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 A, localizado en la cocina al punto B, en línea quebrada y distancias sucesivas de: sesenta centímetros (0.60m), dieciséis centímetros (0.16m), un metro con setenta y cinco centímetros (1.75m), con el apartamento DOSCIENTOS DOS (202) de la misma torre. Del punto B al punto C, en línea quebrada y distancias sucesivas de: un metro con cincuenta y cuatro centímetros (1.54m), tres metros con diecisiete centímetros (3.17m), dos metros con noventa y cinco centímetros (2.95m), cincuenta y cinco centímetros (0.55m), cuatro metros con noventa y ocho centímetros (4.98m), cincuenta y tres centímetros (0.53m), un centímetro (0.01m), dos metros con cuarenta y un



República De Colombia



10 5802

centímetros (2.41m), dos metros con cuarenta y seis centímetros (2.46m), con vacío sobre área libre común y balcón de uso exclusivo del apartamento. Del punto C al punto D, en línea recta y distancia de: tres metros con veintisiete centímetros (3.27m), con el apartamento DOSCIENTOS DOS (202) de la torre número CINCO (5). Del punto D al punto E, en linea quebrada y distancias sucesivas de: cuatro metros con veintiséis centímetros (4.26m), dieciséis centímetros (0.16m), ochenta y cinco centímetros (0.85m), con el apartamento DOSCIENTOS CUATRO (204) de la misma torre. Del punto E al punto F, en linea quebrada y distancias sucesivas de: noventa y un centímetros (0.91m), noventa y tres centímetros (0.93m), doce centímetros (0.12m), un metro con treinta centímetros (1.30m), con vacío sobre patio común. Del punto F al punto A, o punto de partida cerrando el polígono, en linea quebrada y distancias sucesivas de: veintinueve centímetros (0.29m), un metro con tres centímetros (1.03m), sesenta centímetros (0.60m), treinta y tres centímetros (0.33m), sesenta centímetros (0.60m), tres metros con cinco centímetros (3.05m) con punto fijo. **LINDEROS VERTICALES:** Cenit: Placa de entrepiso al medio con apartamento TRESCIENTOS TRES (303) de la misma torre. Nadir: Placa de entrepiso al medio con apartamento CIENTO TRES (103) de la misma torre. **PARÁGRAFO:** De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.

PARÁGRAFO 1.- Al inmueble en venta le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1942838 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

PARÁGRAFO 2.- No obstante la cabida y linderos citados, este inmueble se vende como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 3.- Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien al inmueble objeto de este contrato, en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención adelante.

PARÁGRAFO 4.- EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) manifiesta(n) que el inmueble a que se refiere este instrumento público ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en

cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones (obra gris) , declarando su plena conformidad al respecto.

PARÁGRAFO 5º: EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) conoce(n) y acepta(n) del uso exclusivo que se le haya asignado a alguna o algunas unidades de dominio privado, tales como balcones, bienes que por mandato del artículo 23 de la Ley 675 de 2001 y de lo previsto al respecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, están sometidos a un tratamiento especial.

SEGUNDA.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Tal como se expresó, del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR, del cual hace parte el inmueble en venta, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 2001, según consta en la escritura pública número cuatro mil setecientos sesenta y cinco (4765) del dos (2) de julio de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C. Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del conjunto, en la proporción fijada para el inmueble objeto del presente contrato dentro del citado instrumento público.

TERCERA.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que la unidad de vivienda objeto de este Contrato, es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9a de 1.989, 49 de 1.990, 3^a de 1.991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002, 812 de 2003 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 975 del 31 de Marzo de 2.004, para los municipios de categoría tres como Madrid, donde se desarrolla el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR, la elegibilidad como proyecto de interés social está dada por la licencia de urbanismo y construcción otorgada mediante la Resolución número doscientos veinticinco (225) del diez (10) de junio de dos mil catorce (2014) de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Vivienda y Ordenamiento Territorial de Madrid, ejecutoriada el catorce (14) de agosto de dos mil catorce (2014), modificada mediante la Resolución número doscientos siete (207) del catorce (14) de mayo de dos mil quince (2015) ejecutoriada el once (11) de junio de dos mil quince (2015) y la Resolución número doscientos ocho (208) del catorce (14)



República de Colombia

10 5802



de mayo de dos mil quince (2015) ejecutoriada el once (11) de junio de dos mil quince (2015) por medio de la cual aprobó el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del conjunto y la radicación del permiso de ventas No. 09841 de fecha dos (2) de septiembre de dos mil catorce (2014) concedido por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Vivienda y Ordenamiento Territorial de Madrid; para efectos de la obtención del Subsidio de Vivienda Familiar.

CUARTA.- PLANOS Y ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:

EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) manifiesta(n) que conoce(n) y aceptan los diseños, planos, materiales y demás especificaciones técnicas de construcción de los inmuebles objeto de este contrato , y en especial, de la unidad privada de vivienda, así como del Proyecto del cual hacen parte, las cuales desde ya se obliga(n) a respetar y a no modificar y a permitir su ejecución con base en los mismos.

Ninguna inconformidad con los mismos o con la ejecución de las obras y especificaciones indicados en estos documentos faculta a EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) a suspender los desembolsos de los recursos pendientes o provenientes de créditos.

PARÁGRAFO 1º: También desde ya se establece que EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) no intervendrá(n) en forma alguna en la elaboración y determinación de los planos que conformarán las unidades privadas que están por construirse, pues en virtud de la ley **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, goza de plena discrecionalidad para la elaboración de los mismos, con la única condición de que se ajusten a las normas urbanísticas municipales que reglamentan la materia.

PARÁGRAFO 2º: Igualmente, EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) conoce(n) y acepta(n) la existencia en el proyecto de las salas de ventas, obligándose a permitir el libre acceso de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado, hasta que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado de que finalmente se componga el Proyecto.

PARÁGRAFO 3: Se obliga(n) EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) teniendo en cuenta que el inmueble objeto de este contrato hace parte de un conjunto sometida a propiedad horizontal que se construirá progresivamente, a

SOPA INFORMATIVA

permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el proyecto, permitiendo y facilitando el acceso de personal, de materiales y de cualquier elemento indispensables para tales efectos. Desde ya EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) acepta(n) todas las revocatorias, modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva el propietario inicial, es decir, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A., le haga, por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, que se desprendan de lo establecido en este parágrafo y de conformidad con las disposiciones de la ley 675 de 2.001.

QUINTA.- TRADICIÓN: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A. adquirió el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica, así:—

A. Del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1926765, en el que se levanta el conjunto, a título de aporte en fiducia mercantil, hecho por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO/FIDUBOGOTÁ LA SOLEDAD, tal como consta en la escritura pública número **nueve mil novecientos veinticuatro (9924)** del **veintinueve (29)** de **septiembre de dos mil catorce (2014)** de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., –Zona Centro.

B. Las construcciones que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR por haberlas levantado a sus expensas CONMIL S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dentro del FIDEICOMISO, y haber accedido al terreno.

SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de esta venta es la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$84.200.000.oo)** MONEDA CORRIENTE, que EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) canceló(aron) a LA VENDEDORA y esta la declara recibidos a satisfacción a la firma del presente documento.



República de Colombia

5802



PARÁGRAFO 1: El control de los ingresos a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A., de los dineros mencionados en la presente cláusula, son de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO 2: Las partes, VENDEDOR y EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), renuncia(n) a la condición resolutoria que se deriva de la forma de pago del presente contrato por lo cual este título se otorga firme e irresoluble.

SÉPTIMA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL VENDEDOR garantiza que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa es de su plena y exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente y en la actualidad lo posee quieta, regular y pacíficamente. Así mismo que se encuentra libre de todo tipo de limitaciones, condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública o privada, invasiones o posesiones, patrimonio de familia inembargable y, en general, libre de cualesquiera otro factor que pueda afectar el derecho de propiedad de EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS). -

PARÁGRAFO 1º: El inmueble objeto de este contrato se encuentra gravado con una hipoteca en mayor extensión constituida por EL VENDEDOR a favor de EL BANCO DAVIVIENDA S.A., mediante escritura pública número mil ciento treinta y uno (1131) del cuatro (4) de marzo de dos mil quince (2015) de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, D.C., gravamen que se cancelará para el inmueble objeto de este contrato simultáneamente con este instrumento público y la inscripción del mismo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., correrá por cuenta exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR .

PARÁGRAFO 2º: EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) manifiesta(n) que también tiene(n) conocimiento de que el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR soportará una servidumbre de energía eléctrica gratuita a favor de CODENSA S.A., ESP, términos que serán previstos en escritura pública número cuatro mil setecientos sesenta y cinco (4765) del dos (2) de julio de dos mil quince (2015) de la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, D.C.-----

Papel Notarial

PARÁGRAFO 3º: En todo caso, la INSTITUCIÓN ZORAIDA CADAVÍD DE SIERRA como fideicomitente dentro del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LA SOLEDAD y CONMIL S.A.S., FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en ejecución de las obligaciones emanadas del contrato de fiducia mercantil mencionado en los considerandos de este acuerdo, se obligan a salir al saneamiento del lote en que se levanta el inmueble objeto de este contrato en los casos previstos por la ley. De las construcciones responderá CONMIL S.A.S., FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los casos previstos por la ley. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS) exonera a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2-FIDUBOGOTÁ, de la obligación de saneamiento.

OCTAVA.- ENTREGA: La entrega material del inmueble objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia la hará EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), el día VEINTISIETE (27) DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE (2.015)

a las diez de la mañana (10:00 a.m.)

Por lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR exonera a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A., de cualquier responsabilidad por este concepto.

PARÁGRAFO 1º: Convencionalmente queda exonerado EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del bien objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A) (ES)(AS) autoriza(n) desde ahora a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para prorrogar el término de la entrega material hasta por un máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor, al caso fortuito o a las demás



República de Colombia

13
5802



causales atrás establecidas que le impidan a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hacer la entrega material de manera oportuna.

PARÁGRAFO 2º: EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A) (ES)(AS) exoneran de responsabilidad a LA VENDEDORA Y/O AL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de cumplir con la fecha de entrega atrás señalada, si para este día el inmueble objeto del presente negocio, no cuenta con la instalación, conexión, suministro de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural; por las demoras en que puede incurrir las empresas de servicios públicos prestadoras de estos servicios.

PARÁGRAFO 3º: EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) recibirá(n) materialmente el inmueble objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en la que se dejará constancia de los detalles que requieran de modificaciones o correcciones y del plazo en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ellos y sin que por este motivo EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el conjunto, tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del conjunto serán entregados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 del 2001.

PARÁGRAFO 4º: Si EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) no comparece(n) a recibir el inmueble objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, el inmueble se entenderá entregado con el simple levantamiento del acta que haga EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, restando tan sólo que EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) reclame(n) las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

PARÁGRAFO 5º: A partir de la fecha de entrega serán de cargo de EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), todas las reparaciones por daño o

deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dará como garantía a las especificaciones a que haya lugar, del inmueble el término establecido en el manual del propietario que se entregará al **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** el día de la entrega material del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO 6º: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, efectúe reformas parciales o totales en el inmueble objeto de este contrato, sin conservar el diseño arquitectónico y estructural original aprobado en los planos, diseños y especificaciones de construcción consagrados en la Licencia de Urbanismo y Construcción del proyecto, la garantía otorgada por el constructor perderá vigencia.

PARÁGRAFO 7º: No obstante la forma pactada para la entrega, **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** renuncia(n) expresa e irrevocablemente a ejercer la acción resolutoria derivada de la misma.

NOVENA.- IMPUESTOS: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actuales, que fueron decretadas por las autoridades municipales, departamentales, y/o nacionales a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, serán de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, lo mismo que el pago de impuesto predial.

DÉCIMA.- DESTINACIÓN: La unidad de vivienda objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios del inmueble.

DÉCIMA PRIMERA.- SERVICIOS PÚBLICOS: Todas las obras que sean necesarias para la instalación de las redes de servicios públicos serán realizadas y canceladas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. El pago del valor de las liquidaciones a que haya lugar para lograr la instalación y conexión de los servicios públicos para el



República de Colombia

15
No 5802



Aa025346994

inmueble objeto de este contrato serán asumidos por EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS).

Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica y Agua y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán EL(LA)(LOS) (LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el Acta de entrega material del inmueble.

PARÁGRAFO 1º: En ningún caso será responsable EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de las demoras en que puedan incurrir las Empresas en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan.

PARÁGRAFO 2º: EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que debe(n) cancelar de manera directa a CODENSA S.A. ESP, el cargo por los derechos de conexión de energía eléctrica como requisito previo para la prestación del servicio público de energía, de acuerdo a la Resolución CREG 108 de 2.007.

PARÁGRAFO 3º: En cuanto al servicio telefónico EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR construirá los ductos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía la disponibilidad de la línea requerida para la unidad de vivienda objeto de este contrato, pero no se compromete a hacer las instalaciones internas exigidas por la empresa ni la instalación de la línea telefónica. EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS), conoce (mos) y acepta (mos) que el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR, cuenta con el servicio telecitofonía virtual, para lo cual es necesario instalar en la unidad de domicilio privado, una línea telefónica, para comunicarse con la portería del conjunto. Los costos de los derechos de conexión o activación de la línea telefónica y del aparato telefónico correrá por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS). EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no será responsable si la empresa prestadora del servicio de telefonía que se escoja no

apruebe la solicitud o se demore haciendo el estudio de la misma, pues es esta empresa quien de manera unilateral determina la disponibilidad, asignación y adjudicación de las líneas telefónicas y el momento de su conexión. -----

PARÁGRAFO 4: En cuanto al Servicio Público de Gas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrega la instalación de gas natural de cada apartamento o unidad privada, desde el punto donde va a quedar el medidor hasta el punto donde se conectarán los gasodomésticos. El medidor y los derechos de conexión al gas natural estarán a cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**. Así mismo, dando pleno y cabal cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Internas de Gas Combustible (Resolución No. 90.902 del Ministerio de Minas y Energía de 2013), a la norma técnica colombiana NTC 2505 y demás disposiciones que reglamentan la materia, de obligatorio cumplimiento para **CONMIL S.A.S.**, y de acuerdo con las exigencias impuestas al respecto por la compañía que prestará en el conjunto el servicio de gas natural, queda establecido que la tubería de gas dentro del inmueble objeto de este contrato no quedará embebida o por dentro de la estructura de la unidad de vivienda y, por lo tanto, dicha tubería quedará a la vista, hecho que es conocido y aceptado expresamente por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**. En el evento en que después de recibida la unidad de dominio privado por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**, éste (a,os,as) decida(n) embeber o realizar cualquier tipo de obra que afecte en forma alguna dicha tubería, queda(n) obligado (a,os,as) a consultar y a asesorarse previamente de la empresa prestadora del servicio de gas antes de acometer estas obras, quedando en todo caso **EL VENDEDOR** y **CONMIL S.A.S.** exoneradas de cualquier responsabilidad al respecto. -----

PARÁGRAFO 5°: **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) lo señalado en la norma PE.0057.CO-OP.P03 emitida por GAS NATURAL, especialmente en lo relacionado con los criterios técnicos para el diseño, construcción y certificación que se exige para la (s) instalaciones de gas, en especial, la obligación de colocar las puertas de las alcobas del inmueble objeto del presente contrato, en el evento en que instale el calentador a gas. -----

PARÁGRAFO 6°: A partir de la entrega material del inmueble objeto de este contrato, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta



República de Colombia



5802

cláusula correrán por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS)(LAS)
COMPRADOR(A)(ES)(AS).

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS: Únicamente los gastos Notariales del otorgamiento de esta escritura de Compraventa, serán sufragados por partes iguales entre EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Las copias de las escrituras y sus anexos, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., correspondientes a la Compraventa serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS). Los gastos notariales, derechos registrales e impuesto de registro que se causen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión que actualmente grava al inmueble, serán pagados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

DÉCIMA TERCERA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Cualquier controversia que surja entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) en razón de la celebración, existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente compraventa o de sus anexos suscritos entre las partes, o de cualquiera de los anexos correspondientes, con excepción de los cobros de las sumas de dinero a que haya lugar en virtud de este contrato, deberán ser sometidas al mecanismo de arreglo directo, entre la partes por un período no inferior a treinta (30) días. Agotado el procedimiento directo, las partes quedarán en libertad para acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la controversia que aún perdure.

PARÁGRAFO 1º: Tanto las partes, declaran que conocen y aceptan que por lo dicho, ni el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A., hace parte dentro de la cláusula de solución de conflictos que arriba se constituye y que la misma solo aplica para EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), dejando claro que los conflictos que pudieren surgir en FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, se llevarán por medio de la jurisdicción ordinaria.

PARÁGRAFO 2º: Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a

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

un acuerdo conciliatorio, las partes dedicarán un especial esmero en no revelar, directa o indirectamente a terceros o al público en general, los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información a las partes. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción de las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato, dando la posibilidad de reclamar los perjuicios que se puedan causar con estas actuaciones.

DÉCIMA CUARTA.- DESENGLOBE CATASTRAL: Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** radicará los documentos necesarios ante la Entidad correspondiente para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades de dominio privado que lo conforman, sin que por esta razón **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asuma responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal para que procedan a hacer este desenglobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIONES EN CABEZA DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Presente nuevamente **RAMON EDUARDO CUBEROS GOMEZ**, de las condiciones civiles anotadas al inicio del presente instrumento público, obrando en nombre y representación de **CONMIL S.A.S.** en la condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del proyecto inmobiliario, y manifestó:

1. Que acepta la escritura y en especial la compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
2. Que saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y vicios por evicción del Proyecto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley, conforme lo pactado en el presente contrato.



República de Colombia
19 NO 5802



3. Que por lo dicho, declaran que ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ni EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A. fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR y por lo tanto no están obligados frente a EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4. Que declaran conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y por lo tanto, en caso de incumplirlas, aceptan las respectivas responsabilidades y sanciones.
5. Acepta la venta contenida en esa Escritura Pública de Compraventa-suscrita por la Fiduciaria COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A.
6. Acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia.
7. Que en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.

DÉCIMA SEXTA.- ACEPTACIÓN DE EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR

(A)(ES)(AS): Presente(s) nuevamente en este acto ANTONIO PRADA ENCISO
EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR (A)(ES)(AS), de las condiciones civiles anotadas
y obrando en nombre propio, manifestó(aron) que:

A. Conocen y aceptan que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., comparece en este contrato exclusivamente COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A., y por ende como transferente del inmueble objeto de compraventa. La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ 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 CONMIL S.A.S., con recursos propios, ninguna obligación tendiente a finaniciar al fideicomitente o al proyecto, ni a

facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR** 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, lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

- B. Acepta(n) el contenido de esta escritura, y en especial la venta que en su favor se le(s) hace, por estar de acuerdo con todos sus términos.
- C. Que el inmueble se entrega en obra gris.
- D. Ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes al inmueble que por este instrumento adquieren y no tienen salvedad en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones.
- E. Recibirán la unidad de vivienda objeto de este contrato, así como su posesión útil, quieta y pacífica, el día convenido en esta misma escritura
- F. Que el **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR** del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato está sometido al régimen de propiedad horizontal.
- G. Sabe(n) que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hizo la radicación del permiso de ventas No. 09841 de fecha dos (2) de septiembre de dos mil catorce (2014) concedido por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Vivienda y Ordenamiento Territorial de Madrid, con los documentos mencionados entre otros, en los decretos nacionales 78 de 1987 y 19 de 2012, o cualquier norma que los adicione, modifique, reglamente, para poder anunciar y desarrollar la actividad de enajenación del inmueble objeto de este contrato, documento que se protocoliza junto con este instrumento público.
- H. A partir de la fecha de entrega de la unidad de vivienda objeto del presente contrato, será de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** el pago de la cuota de administración.



República de Colombia



No 5802

I. Que renuncian a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse del presente contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA.- RESOLUCIONES EMANADAS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANÍSTICO, VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MADRID - CUNDINAMARCA: Manifiesta (n) **EL(LA)(LOS)(LAS)**

COMPRADOR(A)(ES)(AS), que conoce(n) por haberle(s) sido entregada(s), Licencia de urbanismo y construcción mediante la Resolución número doscientos veinticinco (225) del diez (10) de junio de dos mil catorce (2014) de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Vivienda y Ordenamiento Territorial de Madrid, ejecutoriada el catorce (14) de agosto de dos mil catorce (2014), modificada mediante la Resolución número doscientos siete (207) del catorce (14) de mayo de dos mil quince (2015), ejecutoriada el once (11) de junio de dos mil quince (2015) y la Resolución número doscientos ocho (208) del catorce (14) de mayo de dos mil quince (2015), ejecutoriada el once (11) de junio de dos mil quince (2015) por medio de la cual aprobó el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del conjunto que se obliga(n) a cumplirla tanto **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, como sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO: **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, no podrá(n) adelantar modificaciones y construcciones en el inmueble diferentes a las aprobadas por las normas enunciadas y las que sobre el desarrollo del Proyecto y usos del terreno contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sujeto el inmueble.

DÉCIMA OCTAVA.- CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA: Con la suscripción del presente contrato, **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** y **EL VENDEDOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA NOVENA.- OPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA:

EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) conoce(n) y acepta(n) los términos y

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

condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración No. 2-1-46352 de fecha cinco (5) de septiembre de dos mil catorce (2.014) suscrito por las partes.

VIGÉSIMA.- PERMISO DE ENAJENACIÓN: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deja constancia que mediante radicación número permiso de ventas No. 09841 de fecha dos (2) de septiembre de dos mil catorce (2014) concedido por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Vivienda y Ordenamiento Territorial de Madrid, los documentos para el permiso de enajenación del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR**.

VIGÉSIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ 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 **CONMIL S.A.S., y PRODESA S.A.S.**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, vendedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR** 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.

SECCIÓN SEGUNDA

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Compareció **JOSÉ ANTONIO CARVAJAL BERMÚDEZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía **79.862.299** expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura número tres mil Ochocientos noventa (3.890) de veinticinco (25) de Julio de mil novecientos noventa y siete (1997), de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá, lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia



República de Colombia

5802



Financiera y la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con la presente escritura, representación que ejerce de conformidad con el poder otorgado por el Representante Legal de la citada Entidad Bancaria, contenido en la escritura número dos mil ciento sesenta y nueve (2169) de fecha diecisiete (17) de Marzo del año dos mil diez (2.010), otorgada en la Notaría Setenta y Una (71^a) del Círculo de Bogotá D.C., cuya constancia de vigencia, expedida por el mismo Notario, se protocoliza con este instrumento público, y declara:

PRIMERO. Que por la Escritura Pública número mil ciento treinta y uno (1131) del cuatro (4) de marzo de dos mil quince (2015) de la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., la Sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7, constituyo a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., hipoteca abierta y sin límite de cuantía, en mayor extensión sobre el predio ubicado en el Municipio de Madrid - Cundinamarca, identificado en la nomenclatura con el número CALLE 19 No. 8-90 ESTE SUPERMANZANA 2, y en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., con el folio número 50C-1926765.

SEGUNDO. Que la sociedad hipotecante ha abonado la suma de DOS MILLONES CIENTO VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$2.123.256.00) MONEDA CORRIENTE, a la obligación inicial y ha solicitado la liberación parcial de la hipoteca que en mayor extensión recae sobre el inmueble que se describe en la cláusula siguiente.

TERCERO. Que en el carácter indicado, el compareciente libera del gravamen hipotecario constituido en mayor extensión a favor de su representada por la citada escritura número mil ciento treinta y uno (1131) del cuatro (4) de marzo de dos mil quince (2015) de la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá, D.C., el siguiente inmueble: APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES – TORRE CUATRO (203-T4) con folio de matrícula número 50C-1942838, el cual forma parte de CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MADRID-PALMAR – PROPIEDAD HORIZONTAL, construido sobre el predio hipotecado en mayor extensión antes citado, ubicado en el Municipio de Madrid - Cundinamarca, identificado en la nomenclatura con el número CALLE 19 No. 8-90 ESTE SUPERMANZANA 2.

CUARTO. Que salvo lo expresado en el numeral anterior, la hipoteca de mayor extensión mencionada en la cláusula primera de las presentes declaraciones y demás garantías constituidas sobre los inmuebles gravados con la misma y en cuanto no haya sido liberado expresamente de tal gravamen, quedan vigentes y sin modificación a cargo de la sociedad deudora hipotecaria y a favor de DAVIVIENDA. -

QUINTO. En cumplimiento de lo normado en el literal c.) del Artículo 22 del Decreto 1.681 de 1.996, para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente cancelación parcial, la proporción que le corresponde al inmueble sobre la cual ella recae, respecto del gravamen hipotecario de mayor extensión es equivalente al valor **DOS MILLONES CIENTO VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$2.123.256.00) MONEDA CORRIENTE.**

SECCIÓN TERCERA

PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Presente(s) nuevamente: **ANTONIO PRADA ENCISO**, de las condiciones civiles señaladas al inicio de este instrumento y manifestó que de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9^a de 1989 y 38 de la Ley 3^a de 1991, como parte **COMPRADORA** por medio de esta escritura pública, constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula **PRIMERA** de la primera parte de este instrumento, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o el(los) hijo(s) que llegare(n) a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma.

SECCIÓN CUARTA

COMPARECENCIA PARA LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996

modificado por LEY 854 DE 2003.

Para efectos previstos en el artículo 6º de la ley 258 del 17 de Enero de 1.996, **EL VENDEDOR**, por ser persona jurídica, no aplica.

Comparece(n) nuevamente **ANTONIO PRADA ENCISO**, en calidad de **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, y bajo la gravedad de juramento manifestó(aron):

- A. Que su estado civil es **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE** ---
- B. Que **NO** posee(n) otro bien inmueble afectado a vivienda familiar.



República de Colombia

No 5802



Aa025346999

C. Que el(s) inmueble(s), que adquiere(n) por medio de este instrumento NO lo somete(n) a la AFÉCTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Presente DORIS ADRIANA RAMIREZ LAVERDE, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 52.057.260 expedida en BOGOTÁ D.C., quien obra en este acto en su calidad de cónyuge de el(la) comprador(a), y manifiesta que consiente NO someter el inmueble objeto del presente contrato a la Ley de afectación a vivienda familiar (Ley 258 de 1.996) _____

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.

EN ATENCIÓN AL ART.34 C.N., LEY 190 1.995, LEY 365 DE 1.997 Y LEY 793 DE 2002: El (los) compareciente (s) bajo la gravedad del juramento, manifiesta (n) clara y expresamente, que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles, contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades lícitas.

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:

REPÚBLICA DE COLOMBIA

-ALCALDÍA DE MADRID

-CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

-EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL-

-CERTIFICA

Certificado Nro: 2015001486

Nuevo Código Catastral

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 010200030331000 el cual figura a nombre de: FIDUCIARIA BOGOTA-LA-SOLEDAD, con las siguientes especificaciones:

DIRECCIÓN DEL PREDIO: LO FUTURAS ETAPAS LA SOI EDAD

UBICACIÓN URBANO

AREA

HA 31

M2 6559

CONS 142

VALOR AVALLUO: \$11,787,028,000

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

COPIA IN CIRCOLAZIONE

354P7C9GmH

3/22/2015

AÑO AVALÚO: 2.015 -----

El cual está registrado con los siguientes propietarios: -----

No. 001 -----

NOMBRE: FIDUCIARIA-BOGOTA-LA-SOLEDAD -----

El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial. NO ESTÁ ESTABLECIDA LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. -----

Expedido a los 23 de Julio de 2015. -----

Se expide con destino a: INTERESADO. -----

Válido hasta 31/12/2015. -----

Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que para dar cumplimiento a lo establecido en la ley 675 del año 2001, 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 unidades de vivienda nuevas. -----

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 AUTORIZACIÓN

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 28 Ley 1579 de 2012, 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. 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 fe y por eso lo autorizo. 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



República de Colombia

Aa025347000

Artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1069 del 26 de mayo de 2015.

E 802

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

Aa025346987 Aa025346988 Aa025346989 Aa025346990
Aa025346991 Aa025346992 Aa025346993 Aa025346994
Aa025346995 Aa025346996 Aa025346997 Aa025346998
Aa025346999 Aa025347000 Aa025347501

**DERECHOS NOTARIALES LIQUIDADOS SEGÚN DECRETO 1069 DEL 26 DE
MAYO DEL 2015 DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO.**

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS: \$ 206.087.00

IVA: \$ 78.510.00

SUPERINTENDENCIA: \$ 7.250.00

RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$ 0.00

FONDO DE CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO: \$ 7,250.00

FIRMA DE LOS INTERVINIENTES

RAMON EDUARDO CUBEROS GOMEZ

C.C. No. 88.224.783 expedida en Cúcuta.

En nombre y representación de CONMIL S.A.S. NIT 800.200.598 - 2
(FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR), y sociedad apoderado(a) especial de
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2
FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

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

COPA INFOMAR

~~PRIMA~~

JOSÉ ANTONIO CARVAJAL BERMÚDEZ
 C.C. No. 79.862.299 expedida en BOGOTÁ D.C.
 En nombre y representación del BANCO DAVIVIENDA S.A.
 NIT 860.034.313 - 7


 ANTONIO PRADA ENCISO

C.C. No. 79.605.308 Bta

DIRECCIÓN: AV. CHILACOS 1-50 C18 CHIA Cund.
 TELÉFONO: 3176390312.
 OCUPACIÓN: CONTADOR PÚBLICO.


 DORIS ADRIANA RAMÍREZ LAVERDE

C.C. No. 52.057.260 Bta

DIRECCIÓN: AV. Chilacos N. 1-50 C18 Los Jardines Chia Cund.
 TELÉFONO: 8852037
 OCUPACIÓN: Contador Público



República de Colombia

Nº 5802 10 AGO. 2015



ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

10 AGO. 2015

Nº 5802

Patricia Tellez Lombana
NOTARIA SETENTA Y DOS
PATRICIA TELLEZ LOMBANA
NOTARIO(A) SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C.

ELABORADA POR: MÓNICA HERNÁNDEZ
INDEX: Maité
NUMERÓ: MCH146
COMPLETÓ: MÓNICA

TESTA: Maité
FIRMA TOMADA POR: Maité
CAJA: Diana
REVISÓ: Janeth G

COPIA INFORMATIVA