

NOTARIA SETENTA Y DOS DEL CIRCULO DE  
BOGOTA, D.C.

PROTOCOLO No. 15489

Escritura Pública No.	5802	Año	2015
No.		Año	
No.		Año	

1. Simul  
Vigencias

Cantidad

30

República de Colombia

15

5802



Aa025346987

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 MES: 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 HIPÓTECA. \$2.123.256.00

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7

COPIA INFORMAL



BOGOTÁ

12183



República de Colombia

10 AGO. 2015

5802



Aa025346987

Waples  
2009-05

ESCRITURA PÚBLICA No. 5802

CINCO MIL OCHOCIENTOS DOS (5802) 71

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

OTORGADA EN LA NOTARÍA 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

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. 860.034.313-7

COPIA INFORMAL



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. -----

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI \_\_\_\_ NO ☒ -----

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

Nº 5802



Aa025346908

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 Nít 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 Circulo 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.** Nít. 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**, quien(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. 2

COPIA INFORMAL

30-03-2015 10:33:30 AM 11/11/17



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)** -----





República de Colombia



Aa025345989

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). Continúa 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. Continúa 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 (100,79 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-----

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

10334P7140HIT111

30/03/2015

COPIA INICIAL



**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 RESERVA DE MADRID- PALMAR CALLE DIECINUEVE (19) NÚMERO OCHO - NOVENTA (8-90) ÉSTE 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 (59.74m<sup>2</sup>). **ÁREA TOTAL PRIVADA:** Cincuenta y cuatro metros cuadrados con once decímetros cuadrados (54.11m<sup>2</sup>). **MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES:** Cinco metros cuadrados con sesenta y tres decímetros cuadrados (5.63m<sup>2</sup>). **ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO:** Balcón de dos metros cuadrados con diez decímetros cuadrados (2.10m<sup>2</sup>). 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



Aa025345990

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 línea 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 línea 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 línea 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 entepiso al medio con apartamento TRESCIENTOS TRES (303) de la misma torre. **Nadir:** Placa de entepiso 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 benefician 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 más 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. -----



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, 3ª 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



Aa025346991

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 3º:** 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

COPIA INFORMAL

30/03/2015



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 párrafo 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 (\$84.200.000.00) 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

Nº 5802



Aa025345992

**PARÁGRAFO 1:** El control de los ingresos a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO VIS PALMAR SUPERMANZANA 2 FIDUBOGOTÁ 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.

COPIA INFORMAL



**PARÁGRAFO 3°:** En todo caso, la **INSTITUCIÓN ZORAIDA CADAVID 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 1°:** 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

Nº 5802



A025346993

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. -----

PARAGRAFO 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 ello 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 inventari 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

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

COPIA INFORMAL

30-03-2015



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 6°:** 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 7°:** 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 fueren 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

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 dominio 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 servicio 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 conectará 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



Aa025346995

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 con 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

Hapel 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

Nº 5802



Aa025346996

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 BOGOTA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONMIL 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 BOGOTA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni partícipe 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



A3025346997

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



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, veedor, 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



Aa025346998

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 (2010), otorgada en la Notaría Setenta y Una (71ª) 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. del siguiente inmueble: APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES - TORRE CUATRO (203-T4) con folio de matrícula número 50C-1942838, el cual forma parte del 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.-----

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



**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 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª 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 registrará 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

5802



Aa025346999

C. Que el(los) inmueble(s), que adquiere(n) por medio de este instrumento NO lo somete(n) a la AFECTACIÓN 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 BOGOTÁ-LA-SOLEDAD, con las siguientes especificaciones: -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: LO FUTURAS ETAPAS LA SOLEDAD -----

UBICACIÓN: URBANO -----

AREA: -----

HA 24 -----

M2 6558 -----

CONS. 142 -----

VALOR AVALUO: \$11,787,998,000 -----

COPIA INFORMAL



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

5802

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

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**

**COPIA INFORMAL**



**NOTARIAL**

**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/QUIND.

TELÉFONO: 3176390312.

OCUPACIÓN: CONTADOR PÚBLICO.

**DORIS ADRIANA RAMÍREZ LAVERDE**

C.C. No. 52057260 Bta

DIRECCIÓN: Av. Chilacós N° 1-50 C00018 Los Jorcos Chía Quind.

TELÉFONO: 8852037

OCUPACIÓN: Contador Público





República de Colombia

5802

10 AGO. 2015



Aa025347501

ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: 10 AGO. 2015

5802

*Patricia Tellez Lombana*  
NOTARIA SETENTA Y DOS

PATRICIA TELLEZ LOMBANA  
NOTARIO(A) SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ELABORADA POR: MÓNICA HERNÁNDEZ  
INDEX: Martie  
NUMERO: Martie  
COMPLETÓ: MÓNICA

TESTA: Martie  
FIRMA TOMADA POR: Martie  
CAJA: Diana  
REVISÓ: Janeeth G

COPIA INFORMAL