**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**NOTARÍA SETENTA Y UNA (71) DE BOGOTÁ D.C.**

**ESCRITURA NÚMERO:**

**DE FECHA:**

**CLASE(S) DE ACTO(S):**

CÓDIGO ESPECIFICACIÓN VALOR DEL ACTO

**0125 COMPRAVENTA** **«VALOR\_VENTA\_N»**

**0855 CANCELACIÓN PARCIAL «VALOR\_TOTAL\_DE\_LA\_LIBERACION»**

**0960 CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN SIN CUANTÍA**

**(PROTOCOLIZACIÓN)**

**0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) - NO ( )**

**OTORGANTE(S):**

**TRADENTE:**

**FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ**

**NIT 830.055.897-7**

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO:**

**CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. NIT. 900.192.711-6**

**COMPRADOR (A, ES):**

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

**LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA:**

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** **NIT. 800.142.383-7**

**COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ NIT 830.055.897-7**

**INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO(S):**

**MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 176-«MATRICULA\_APT» - 176- «PQ\_COMBINACIONMATRICULA\_PQ» - 176-«DEP\_COMBINACIONMATRICULA\_DEP».**

**CÉDULA (S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S): «CEDULA\_CATASTRAL»**

**UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO ( X ) RURAL ( ).**

**DESCRIPCIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S):** **«ZAPTOS\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «NUMERO\_APTO\_LETRAS» («NUMERO\_APTO») DE LA TORRE «TORRE\_LETRAS» («TORRE\_NUMERO») «PQ\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «PQ\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE\_LETRAS» («PQ\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE») Y «DEP\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «DEP\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE\_LETRA» («DEP\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE») el (los) cual(es) hace(n) parte del “CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN LA CALLE SEXTA (6) NUMERO VEINTIDÓS – CINCUENTA Y TRES (22-53) DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ – DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante el despacho de la **NOTARÍA SETENTA Y   
UNA (71) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL,** cuya **Notaria**

se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

SECCIÓN PRIMERA

COMPRAVENTA

**Comparecieron** de una parte, (i) **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.090.710 de Bogotá D.C., en condición de Representante Legal Especial y apoderado general de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** con **NIT. 900.192.711-6,** con domicilio en la ciudad de Bogotá, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número cero cero uno (001) del dos (02) de Enero del año dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín (Antioquia), que mediante Acta número nueve (9) del veintiuno (21) de julio del dos mil once (2011) de la Asamblea de Accionistas, Registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el ocho (8) de agosto de dos mil once (2011), bajo el número. 01502112, del Libro IX, se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada; poder general debidamente conferido para el efecto y contenido en la escritura pública número dos mil cuatrocientos setenta y tres (2473) de fecha primero (1) de agosto de dos mil veintitrés (2023) otorgada en el Notaría Setenta y una (71) del Círculo de Bogotá, D.C., por el señor **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO,** en su condición de Presidente y Representante Legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza en el presente instrumento público, quien en adelante y para los efectos del presente acto se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** suscrito mediante documento privado del trece (13) de septiembre del 2023, el cual fue modificado mediante otrosí 6, 8 y 9 del 25 de enero de 2024, 08 de abril de 2024, 19 de junio de 2024 y julio de 2024 respectivamente, sociedad que a su vez obra como Apoderada Especial de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, 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 (1991), 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 Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y según poder especial, documentos que se protocolizan, actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ,** identificado con el **NIT 830.055.897-7**, constituido mediante documento privado del trece (13) de septiembre del 2023, el cual fue modificado mediante otrosí 6, 8 y 9 del 25 de enero de 2024, 08 de abril de 2024, 19 de junio de 2024 y julio de 2024 respectivamente, quien para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMISO O EL TRADENTE**, y de la otra parte:**SANDRA PATRICIA VERANO HENAO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.664.434 expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7**  establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura pública número tres mil ochocientos noventa (3890) del veinticinco (25) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría dieciocho (18) de Bogotá D.C., lo que acredita con el certificado la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocolizan con la presente escritura, representación que ejerce de conformidad al poder especial otorgado por el representante legal de la citada entidad bancaria, para que en su nombre y representación acepte las escrituras públicas de compraventa a favor de Davivienda contenido en la Escritura Pública tres mil trescientos ochenta y tres (3.383) de fecha veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2019) otorgada por la Notaria Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, que se protocoliza por este instrumento público y en adelante se denominará(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y manifestó(aron) que ha(n) celebrado contrato de compraventa contenido en las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERO:** Que mediante documento privado de fecha trece (13) de septiembre del 2023, la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S.,** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el otrosí integral No. 5 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ,** el cual fue modificado mediante otrosí 6, 8 y 9 del 25 de enero de 2024, 08 de abril de 2024, 19 de junio de 2024 y julio de 2024 respectivamente.

**SEGUNDO: El Objeto del FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ - FIDUBOGOTÁ** es el siguiente:

* 1. ***“OBJETO.*** *El presente* ***CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL****, tiene por objeto constituir un* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO*** *denominado* ***FIDEICOMISO ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ,*** *afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales* ***LA FIDUCIARIA*** *deberá cumplir su gestión:*

1. *En los términos del presente Contrato, administrar* ***LOS******INMUEBLES*** *fideicomitidos, junto con los demás activos aportados por* ***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR****, y permitir y facilitar el desarrollo de* ***LOS******PROYECTOS.***
2. *Poseer, tener y administrar en la* ***SUBCUENTA*** *de cada* ***PROYECTO*** *recursos dinerarios que reciba:* 
   1. *De los* ***COMPRADORES*** *por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO****.*
   2. *De los créditos que contrate el* ***FIDEICOMISO*** *con* ***EL FINANCIADOR****. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO****.*
   3. *De los desembolsos de los créditos individuales que a los* ***COMPRADORES*** *les otorgue* ***EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO****.*
   4. *De los que a título de aportes haga* ***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.***
3. *Transferir las unidades privadas del* ***PROYECTO*** *de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos* ***COMPRADORES****.*
4. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el* ***FIDEICOMISO*** *con* ***EL FINANCIADOR****, con los recursos del presente* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO****, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo* ***FINANCIADOR****. La atención del servicio de la deuda de los créditos otorgados para el desarrollo de cada* ***PROYECTO*** *se hará única y exclusivamente con los recursos que se administren en la* ***SUBCUENTA*** *del respectivo* ***PROYECTO.***
5. *Por instrucción del* ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR****, impartida con la firma del presente Contrato, realizar semanalmente los desembolsos al* ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR*** *para el desarrollo del* ***PROYECTO****, los cuales se contabilizarán en el* ***FIDEICOMISO*** *como un anticipo. Los desembolsos de los recursos se realizarán desde la* ***SUBCUENTA*** *del* ***PROYECTO*** *para el cual se solicite el giro.*
6. *Por instrucción del* ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR****, transferir los inmuebles 176-218384; 176-218385; 176-218387 y 176-218389 al* ***FIDEICOMISO*** *que* ***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR*** *instruya, en calidad de* ***TRADENTE,*** *por cuenta y en nombre del* ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.***
7. *Entregar a los* ***BENEFICIARIOS*** *lo que corresponda a su* ***BENEFICIO****, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el* ***PATRIMONIO AUTÓNOMO****.*
8. *Ostentar la calidad de* ***FIDEICOMISO ESCINDENTE*** *en los términos regulados en el presente contrato, para lo cual, previa instrucción de* ***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR*** *podrá firmar las* ***ESCRITURAS******PÚBLICAS DE ESCISIÓN*** *para la transferencia de los* ***INMUEBLES OBJETO DE ESCISIÓN*** *a los* ***FIDEICOMISOS******BENEFICIARIOS****, así como los demás documentos que se requiera con la finalidad de asumir dicha calidad, los cuales serán previamente revisados y aprobados por* ***LA******FIDUCIARIA.***

*Las obligaciones que el* ***FIDEICOMISO*** *asume como consecuencia de la escisión corresponderán exclusivamente a las contenidas en la* ***ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN*** *y el presente contrato, y será el* ***FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR*** *el obligado a adelantar todas y cada una de las acciones, gestiones, y trámites requeridos para el cumplimiento de tales obligaciones, así como el cumplimiento de los requisitos legales a que haya lugar para perfeccionar la escisión”.*

*(…)*

**TERCERO**: Que EL(LA-LOS) COMPRADOR (A-ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura, de fecha **«FECHA\_PROMESA\_LETRAS»**.

**CUARTO**: : Que en virtud de lo anterior, y para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa, el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ FIDUBOGOTÁ,** como propietario fiduciario, por instrucción del **FIDEICOMITENTE** mediante el presente documento, procede a transferir a favor de **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR (A,ES,AS)**, las unidades privadas objeto de este contrato y el **FIDEICOMITENTE** se obliga a responder por los vicios respeto del Lote en el cual se desarrolló el **PROYECTO** y las unidades inmobiliarias resultantes del mismo.

**QUINTO:** Que **«NOMBRE\_COMPRADOR\_1» y «NOMBRE\_COMPRADOR\_2», «NOMBRE\_COMPRADOR\_3»** y **«NOMBRE\_COMPRADOR\_4»,** identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) «CEDULA\_COMPRADOR\_1» y «CEDULA\_COMPRADOR\_2», «CEDULA\_COMPRADOR\_3» y «CEDULA\_COMPRADOR\_4», expedida(s) en «EXPEDICION\_CEDULA\_1» y «EXPEDICION\_CEDULA\_2», «EXPEDICION\_CEDULA\_3» y «EXPEDICION\_CEDULA\_4», locatarios de un leasing habitacional con el BANCO DAVIVIENDA suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura, a los **«FECHA\_PROMESA\_LETRAS»** cedida posteriormente al BANCO DAVIVIENDA S.A., quien en virtud de esa cesión actúa en este contrato como **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**

**SÉPTIMO**: Que en virtud de lo anterior, y para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa, el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ,** como propietario fiduciario, por instrucción del **FIDEICOMITENTE** mediante el presente documento, procede a transferir a favor de **EL(LA,LOS,LAS) LOCATARIO (A,ES,AS)**, las unidades privadas objeto de este contrato y el **FIDEICOMITENTE** se obliga a responder por los vicios respeto del Lote en el cual se desarrolló el PROYECTO y las unidades inmobiliarias resultantes del mismo. y manifestaron que han celebrado el presente contrato contenido en las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO. EL VENDEDOR,** en su calidad de tradente y como propietario fiduciario, transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y este (a, os, as) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **EL VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):

**«ZAPTOS\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «NUMERO\_APTO\_LETRAS» («NUMERO\_APTO») DE LA TORRE «TORRE\_LETRAS» («TORRE\_NUMERO») «PQ\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «PQ\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE\_LETRAS» («PQ\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE») Y «DEP\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «DEP\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE\_LETRA» («DEP\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE») el (los) cual(es) hace(n) parte del “CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN LA CALLE SEXTA (6) NUMERO VEINTIDÓS – CINCUENTA Y TRES (22-53) DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ – DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA,** construido sobre el lote de terreno que se describe por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica, tomada del título de adquisición:

**LOTE AREA UTIL S MZ 6**: Un lote ubicado en el Municipio de Zipaquirá-Cundinamarca, con un área de 15,894,92 mtrs2, delimitado por los siguientes puntos: del punto A32 al punto A33, en una distancia de 131,48 metros, del punto A33 al punto A18, en una distancia de 87,12 metros, del punto A18 al punto A19, en una distancia de 7,24 metros, del punto A19 al punto 20, en una distancia de 9,31 metros, del punto A20 al punto A21, en una distancia de 12,58 metros, del punto A21 al punto A22, en una distancia de 121,14 metros, del punto A22 al punto A32 punto de partida, en una distancia de 140,87 metros. Puntos tomados del plano 1/1. Matricula Inmobiliaria Nro. Nro. 176-218388.de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

**LINDEROS ESPECIALES:**

1. «ZAPTOS\_COMBINACIONLINDEROS»

**COMODIDADES:** «COMODIDADES»

**USO EXCLUSIVO:**

1. «PQ\_COMBINACIONLINDEROS»
2. «DEP\_COMBINACIONLINDEROS»

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria número(s): **176-«MATRICULA\_APT» - 176- «PQ\_COMBINACIONMATRICULA\_PQ» - 176-«DEP\_COMBINACIONMATRICULA\_DEP».,** el (los) registro(s) catastral(es) número(s) **«CEDULA\_CATASTRAL»** y los coeficientes de copropiedad del **«COEFICIENTE\_APTO»%** (Apartamento), **«COEFICIENTE\_PQ»%** (Parqueadero) y **«COEFICIENTE\_DP»%** (Depósito)

**PARÁGRAFO PRIMERO**. No obstante, la cabida y linderos anotados, el (los) inmueble(s) se vende(n) y transfiere(n) como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**. El apartamento materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, el parqueadero para estacionamiento de vehículos livianos de acuerdo a su área y altura, junto con el depósito que será destinado para el almacenamiento de muebles y enseres, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

**SEGUNDA**. La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del “**CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, consagrado en la escritura pública número dos mil ochocientos noventa y ocho (2898) de fecha veintiséis (26) de julio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Setenta y Uno (71) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada(s), el cual **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** declara(n) conocer, comprender y aceptar.

**TERCERA. TRADICIÓN.**  El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ,** es actualmente propietario del lote de terreno sobre el cual se edifica el “**CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL**, por haberlo adquirido de la siguiente manera:

**a)** Mediante la Escritura Pública 2146 del 18 de junio de 2008 de la Notaría 35 de Bogotá, los señores Gabriel Gutiérrez, Luis Gabriel Jaramillo y las sociedades 21R LTDA y Camilo Vargas Pardo y CIA LTDA celebraron un contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ cuya vocera y administradora era Acción Sociedad Fiduciaria SA y al cual transfirieron a título de aporte en fiducia mercantil los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 176-97211, 176-97212 y 176-97213.

**b)** Mediante la Escritura Pública 7544 del 19 de diciembre de 2013 de la Notaría 13 de Bogotá, las sociedades INVERSIONES CLIMACUNA S.A.S, INVERSIONES LA CABAÑA LV ACOSTA Y CIA S.A.S. transfirieron a título de beneficio en fiducia mercantil en favor del FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 176-97208, 176-97209, 176-97210, 176-97214, 176-97215, 176-97216, 176-97217, 176-97218, 176-97219, 176-97220, 176-97221 y 176-97222.

**c)** Mediante la Escritura Pública 7883 del 19 de noviembre de 2014 de la Notaría 13 de Bogotá, el FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ englobó los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 176-97208, 176-97209, 176-97210, 176-97214, 176-97215, 176-97216, 176-97217, 176-97218, 176-97219, 176-97220, 176-97221 y 176-97222 dando como resultado el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 176-144885.

**d)** Mediante la Escritura Pública 7883 del 19 de noviembre de 2014 de la Notaría 13 de Bogotá, el FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., subdividió el predio identificado con el folio de matrícula No. 176-144885 resultando de dicha división los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 176-144886, 176-144887, 176-144888, 176-144889, 176-144890, 176-144891, 176-144892, 176-144893, 176-144894, 176-144895 y 176-144896.

**e)** Mediante la Escritura Pública 2753 del 26 de agosto de 2022 de la Notaría 71 de Bogotá, el FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. englobó los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 176-144887, 176-144888, 176-144889, 176-144890, 176-144891, 176-144892, 176-144893 y 176-144896 creando como consecuencia del englobe el predio identificado con el folio de matrícula No. 176-218373.

**f)** Mediante la Escritura Pública 2753 del 26 de agosto de 2022 de la Notaría 71 de Bogotá, el FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ cuya vocera era Acción Sociedad Fiduciaria S.A. protocolizó la LICENCIA DE URBANIZACIÓN sobre el predio identificado con el folio de matrícula No. 176-218373 para la creación de las áreas útiles y áreas con destino a cesiones Tipo A. Producto de esta constitución de urbanización se segregaron, entre otros, el INMUEBLE 176-218388.

**g)** Por Escritura Pública Nro. 1125 del 5 de mayo del 2023 de la Notaría 71 de Bogotá Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera cedió a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. su posición de fiduciaria (vocera) del FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ. (Inscrita el 9 de mayo del 2023).

PARÁGRAFO: La propiedad de las edificaciones accederá al derecho de dominio sobre el terreno, que pertenece a Fiduciaria Bogotá S.A., Vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ,** en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** suscrito mediante documento privado del trece (13) de septiembre del 2023, el cual fue modificado mediante otrosí 6, 8 y 9 del 25 de enero de 2024, 08 de abril de 2024, 19 de junio de 2024 y julio de 2024 respectivamente entre **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, por una parte, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, por la otra.

**PARÁGRAFO PRIMERO. 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 MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, suscrito con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ**, no son constructores, comercializadores, promotores, veedores, interventores, gerentes del **PROYECTO**, ni partícipes de manera alguna, en el desarrollo del “**CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y en consecuencia, no son responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho Conjunto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, lo cual es responsabilidad de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las edificaciones se construyeron en cumplimiento de lo dispuesto en los siguientes documentos:

1) - **DOCUMENTO DE APROBACIÓN URBANÍSTICA DEL CONJUNTO DE USO MIXTO:**

- \*Resolución N°200 del 23 de marzo de 2022, ejecutoriada el 24 de mayo de 2022: \* Se concede licencia urbanística en la modalidad de modificación en el municipio de Zipaquirá. Expedida por Planeación del Municipio de Zipaquirá.

- \*Modificada mediante Resolución N°559 del 28 de septiembre de 2022, ejecutoriada el 30 de noviembre de 2022: \* Se concede la modificación en los planos aprobados con la Resolución N°200 del 23 de marzo de 2022.

- \*Prorrogada mediante Resolución N°295 del 16 de mayo de 2024, ejecutoriada el 13 de junio de 2024: \* Se prorroga la Resolución N°200 del 23 de marzo de 2022, que concede licencia urbanística de urbanización en la modalidad de modificación en el municipio de Zipaquirá.

**2) - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:**

- Resolución N°446 del 2 de agosto de 2022, ejecutoriada el 22 de septiembre de 2022: Por medio de esta resolución se concede licencia para obra nueva y cerramiento en la ciudadela Alameda/Algarra, proyecto Arborea, en el sector urbano del municipio de Zipaquirá.

- Modificada mediante Resolución N°317 del 29 de mayo de 2023, ejecutoriada el 7 de junio de 2023: Por medio de esta resolución se concede licencia para la modificación y ampliación de la ciudadela Alameda/Algarra, proyecto Arborea, en el sector urbano del municipio de Zipaquirá.

- Modificada mediante Resolución N°229 del 17 de abril de 2024, ejecutoriada el 17 de mayo 2024: Por medio de esta resolución se concede licencia urbanística de construcción en la modalidad de modificación de licencia vigente para el proyecto Arborea Ciudadela Alameda en el municipio de Zipaquirá.

**3)-DOCUMENTOS DE APROBACIÓN ARQUITECTÓNICA y DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Resolución Nro. 311 del 31 de mayo del 2024, ejecutoriada el 02 de julio de 2024: “Por medio de la cual se aprueban unos planos de propiedad horizontal. “Expedida por Planeación del Municipio de Zipaquirá”.

**CUARTA. DOMINIO Y LIBERTAD.** **EL FIDEICOMITENTE** garantiza que **EL FIDEICOMISO** no ha enajenado a ninguna persona EL (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa y que tiene el dominio y la posesión tranquila del (ellos) y declara que su entrega se realizará libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones o gravámenes, salvo las que se derivan del Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública número dos mil ochocientos noventa y ocho (2898) de fecha veintiséis (26) de julio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Setenta y Uno (71) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada(s) al Folio de Matrícula Inmobiliaria número **176-218388 y sus derivados** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En cuanto a hipotecas, soporta una constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT. 800.142.383-7** Vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ, NIT 830.055.897-7** a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** contenida en la escritura pública número tres mil novecientos ochenta y seis (3986) de fecha doce (12) de octubre del año dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Setenta y uno (71)delCírculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada. Esta hipoteca será cancelada a expensas de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** en este instrumento público respecto del(los) inmueble(s) materia del presente contrato.

En todo caso **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** se obliga a salir al saneamiento respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y de las unidades resultantes del mismo conforme a la Ley, en los términos del artículo 1.893 del Código Civil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** como vocera y administradoradel **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ,** por instrucción del **FIDEICOMITENTE,** y teniendo en cuenta la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada “**CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL** constituirá a favor de **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.**, servidumbre(s) a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra(n) una(s) subestación(es) eléctrica(s) que forma(n) parte del **“CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL,** servidumbre(s) que se registrará(n) en el Folio de Mayor Extensión y en cada uno de los folios individuales de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** en virtud de la cual **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.**, o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la(s) subestación(es) instalada(s), pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.** En todo caso **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley, en los términos del artículo 1.893 del Código Civil.

**QUINTA. REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega de EL (los) inmueble(s) objeto de este Contrato será(n) de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIOS (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, de conformidad con la Ley.

**SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de los inmuebles objeto de esta venta es la suma de **«VALOR\_VENTA\_LETRAS» MONEDA CORRIENTE («VALOR\_VENTA\_N»),** que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a El **FIDEICOMITENTE**, así:

* + - * 1. La suma de **«RECURSOS\_PROPIOS\_LETRAS» MONEDA CORRIENTE («VALOR\_RECURSOS\_PROPIOS»),** que el **FIDEICOMISO** declara recibida en la fecha a satisfacción directamente de **«NOMBRE\_COMPRADOR\_1» y «NOMBRE\_COMPRADOR\_2», «NOMBRE\_COMPRADOR\_3»** y **«NOMBRE\_COMPRADOR\_4»,** identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) «CEDULA\_COMPRADOR\_1» y «CEDULA\_COMPRADOR\_2», «CEDULA\_COMPRADOR\_3» y «CEDULA\_COMPRADOR\_4», expedida(s) en «EXPEDICION\_CEDULA\_1» y «EXPEDICION\_CEDULA\_2», «EXPEDICION\_CEDULA\_3» y «EXPEDICION\_CEDULA\_4», **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** en un contrato de leasing habitacional suscrito por éste con EL BANCO DAVIVIENDA S.A.. ‑
        2. El saldo del precio, o sea la suma de**«HIPOTECA\_LETRAS» MONEDA CORRIENTE («VALOR\_HIPOTECA»),** lo pagará el BANCO DAVIVIENDA S.A. A EL VENDEDOR, en su calidad de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) en el momento en que el BANCO DAVIVIENDA S.A. reciba copia de la escritura de esta compraventa, debidamente registrada, junto con un certificado de libertad y tradición del inmueble donde conste que esté se encuentran libre de todo gravamen, embargo, etc., que el BANCO DAVIVIENDA S.A. es el nuevo propietario de los mismos y se cumpla con los demás requisitos exigidos por el Banco, entre los que se encuentra el acta de entrega material del inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LAS PARTES, autorizan al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** para destinar el desembolso de que trata está cláusula, inicialmente al pago total de la prorrata de la obligación vigente sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta venta a favor de Banco Davivienda S.A., y en caso de nio existir obligación vigente alguna se realice diretamente al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la forma de pago pactada, **EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de esta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

**PARÁGRAFO TERCERO**: **EL FIDEICOMISO** en calidad de **TRADENTE** propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL COMPRADOR o ADQUIRENTE y EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** declaramos bajo la gravedad de juramento, a sabiendas de las obligaciones legales que acarrea jurar en falso de conformidad con el Codigo Penal Colombiano, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2.019 (antes artículo 53 de la Ley 1943 de 2018)

**PARÁGRAFO CUARTO**: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido a facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.”

**PARÁGRAFO QUINTO:** Esta declaración los comparecientes la realizan de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna de la Notaria.

**SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS.** El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del (los) inmueble(s). **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO,** se obliga a entregar a paz y salvo el (los) inmueble(s) materia de la presente Compraventa por concepto de impuesto predial. La contribución por valorización (en caso de haber lugar a ella) se encuentra a cargo de **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa. **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** se obliga(n) a reintegrar a **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la presente escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** pague(n) la suma de dinero que le(s) corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genera la escritura pública de compraventa en mención. EL **(LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, es(son) EL (los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el (los) inmueble(s) y, por lo tanto, libera a **EL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA** y/o **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** de toda responsabilidad por el cumplimiento de tales obligaciones. **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** tampoco podrá(n) excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa de Catastro Municipal.

**PARAGRAFO PRIMERO.** El valor de la conexión de energía eléctrica, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL (LA)(LOS) LOCATARIO (A)(ES)** de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Enel Colombia, la instalación de la línea telefónica para el (los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de **EL (LA)(LOS) LOCATARIO (A)(ES)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Salvo casos de culpa o negligencia, **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono.

**PARÁGRAFO TERCERO. CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** entrega el apartamento objeto de este contrato con los servicios públicos y con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y gas y canceladas las conexiones de los servicios de acueducto y alcantarillado. Los derechos de conexión de gas y de energía, así como del servicio de telefonía y el aparato telefónico serán por cuenta de **EL (LA)(LOS) LOCATARIO (A)(ES)**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** El apartamento objeto del presente contrato disponede una ductería para que **EL (LA)(LOS) LOCATARIO (A)(ES)**, si lo desea, instale el sistema de televisión que sea de su preferencia.

**PARÁGRAFO QUINTO. EL (LA)(LOS) LOCATARIO (A)(ES)** por razones de orden técnico y de seguridad de los habitantes del **CONJUNTO**, no podrán instalar duchas eléctricas en el inmueble en Compraventa.

**PARÁGRAFO SEXTO. CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de copropiedad.

**OCTAVA. ENTREGA:** La entrega del (de los) inmueble(s) en venta se efectuará por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, **el día «FECHA\_ENTREGA\_LETRAS»«FECHA\_DE\_ENTREGA\_DIAS».** No obstante, al señalamiento de este plazo **EL FIDEICOMITENTE** dispondrá de un plazo de gracia de noventa (90) días para efectuar dicha entrega. Si vencido ese plazo la entrega material del inmueble no se hubiera hecha, **EL FIDEICOMITENTE** deberá reconocer a EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) durante los siguientes ciento veinte (120) días calendario una suma de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.400.000)**, por cada treinta (30) días correspondiente a un canon de arrendamiento que en la forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido los bienes. Vencido este plazo se entenderá que hay incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** y EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) podrá aplicar contra **EL FIDEICOMITENTE** lo previsto en la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, descontando los valores correspondientes al canon de arrendamiento, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito de acuerdo a lo establecido por el código civil y salvo los casos en los cuales la entrega no se puede perfeccionar por demora en la instalación de servicios públicos causada por las empresas prestadoras de los mismos, casos en los cuales no aplica el reconocimiento del canon de arrendamiento ni la cláusula penal. Los eventos de fuerza mayor o caso fortuito deben ser probados por **EL FIDEICOMITENTE**. En el evento que esta fecha se tenga que modificar **EL FIDEICOMITENTE** hará saber por escrito a EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES).

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE,** se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

**a)** Se haya firmado por parte de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**, la escritura de venta e hipoteca cuando aplique.

**b)** Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES),** se encuentre a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha comprometido pagar a **EL FIDEICOMITENTE,** incluyendo los gastos notariales, beneficencia y registro, estudios de títulos, avalúos y prediales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la forma de entrega LAS PARTES renuncian a la condición resolutoria derivada de este por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

**NOVENA - GASTOS.** Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento **(50 %) CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** y cincuenta por ciento **(50 %) EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)**. Los generados por la legalización de cualquier garantía a favor del **TRADENTE** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, serán asumidos exclusivamente por **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**. Los gastos notariales, de impuesto de registro, y registro que se originen por la cancelación de la hipoteca y certificado tecnico de ocupacion en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento [100%] por **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**

**PARÁGRAFO PRIMERO. CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** y/o **EL TRANDENTE** se abstendrá(n) de tramitar la presente escritura pública de compraventa hasta tanto no reciba de **EL (LA)(LOS) LOCATARIO (A)(ES)** la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos notariales, registro e impuesto de registro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**: Estos gastos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser pagados por las partes obligadas cuando se causen.

**DÉCIMA**. **RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** efectuó la radicación de documentos para la enajenación de los inmuebles de que trata el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, artículo 71 Ley 962 de 2.005 y Decreto Nacional 2180 de 2006, según Radicación No. 2023-50.1-5479-3, del siete (07) de junio del año dos mil veintitrés (2023), con respuesta a la solicitud de permiso de enajenación con radicado con Radicación No. 2023-50.4-8831-1, del veintitrés (23) de junio del año dos mil veintitrés (2023), expedido por la ALCALDÍA DE ZIPAQUIRÁ – SECRETARIA DE PLANEACIÓN – DIRECCIÓN DE URBANISMO Y ESPACIO PÚBLICO..

**UNDÉCIMA. CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** se obliga a realizar el desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el “**CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL** ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

**DUODÉCIMA. EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar los términos contenidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** suscrito mediante documento privado del trece (13) de septiembre del 2023, el cual fue modificado mediante otrosí 6, 8 y 9 del 25 de enero de 2024, 08 de abril de 2024, 19 de junio de 2024 y julio de 2024 respectivamente, entre **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, por una parte y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**DÉCIMA TERCERA.** **EL (LA) (LOS) LOCATARIO (A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) la existencia del (los) apartamento(s) modelo del “**CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL** y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al(los) mismo(s), durante toda la gestión de ventas del proyecto.

**DÉCIMA CUARTA. DESARROLLO POR ETAPAS: EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que el “**CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL** es desarrollado por etapas, en los términos del Artículo 7° de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto. En consecuencia, **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que **EL TRADENTE** por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** o **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, o quien represente sus derechos, podrá integrar las etapas subsiguientes al reglamento de propiedad horizontal sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración, mediante una escritura de adición, en la que se identificará El (los) bien(es) privado(s), los bienes comunes localizados en las etapas subsiguientes del proyecto. Igualmente, autoriza a realizar el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados del proyecto, los cuales, según ordena la Ley, tienen carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo. Igualmente, autoriza(n) de manera irrevocable para que se defina, cuándo y cómo lo estime pertinente, el diseño arquitectónico de las etapas subsiguientes del proyecto, según corresponda, el área y el número de las nuevas unidades privadas, y el número de edificios o interiores que las conformarán.

**DÉCIMA QUINTA. CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** Con la suscripción del presente contrato **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** y **EL TRADENTE** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente Instrumento Público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, por una parte y **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** por la otra, el día: **«FECHA\_PROMESA\_LETRAS»,** al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público.

El suscrito, **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST,** identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.090.710 de Bogotá D.C., en condición de Representante Legal Especial y apoderado general de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, hace las siguientes declaraciones:

**1.** Que acepta que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** Vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ,** comparece solo en calidad de **TRADENTE** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa.

**2.** Que acepta la compraventa que hace la **EL TRADENTE**.

**3.** Acepta que **LA FIDUCIARIA** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**4.** Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto del Lote donde se desarrolla el Conjunto y de las unidades resultantes del mismo conforme a la Ley y al **CONTRATO DE FIDUCIA.**

**5**. Que se obliga a responder por la calidad de la construcción de EL (los) inmueble(s)materia de la presente compraventa.

**6**. Que coadyuva la presente transferencia a titulo de compraventa que sobre EL (los) inmueble(s) realizael TRADENTE.

**7.** Que de acuerdo con la Ley 1796 de 2016 acepta su calidad de enajenador de vivienda y por lo tanto asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de dicha calidad, e igualmente, asumirá las obligaciones del amparo patrimonial reguladas en la misma.

**Presente(s): SANDRA PATRICIA VERANO HENAO,** de las condiciones civiles ya indicadas, quien(es) actúa en representación del BANCO DAVIVIENDA S.A. Y en este Contrato se ha(n) denominado **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, manifestó(aron):

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

b) Que acepta(n) la entrega de el (los) inmueble(s) objeto de esta compraventa y de las zonas comunes esenciales del conjunto señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal en la prorrata correspondiente a el (los) inmueble(s), conforme lo indica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el sentido que se presume la entrega de los bienes comunes esenciales con la entrega del bien privado.

c) Que acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, aceptando que el **CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL** es desarrollado por etapas y declarando conocer y aceptar que se podrán integrar las etapas subsiguientes al reglamento de propiedad horizontal sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración. Igualmente, autoriza a realizar el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados del proyecto. Igualmente, autoriza(n) de manera irrevocable para que se defina, cuándo y cómo lo estime pertinente, el diseño arquitectónico de las etapas subsiguientes del proyecto, según corresponda, el área y el número de las nuevas unidades privadas, y el número de edificios o interiores que las conformarán.

d) Que con el otorgamiento de este instrumento **EL VENDEDOR** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** por una parte y **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** por la otra, con relación a EL (los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.

e) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble.

f) Que respetará la libre comercialización de el o los apartamento(s) modelo(s) con que cuenta el conjunto, y que no realizará ni promoverá ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s).

g) Que conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMISO** no es gerente del **PROYECTO**, ni constructor, ni interventor por lo que no está obligada frente a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** a responder por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, los precios de las unidades por la entrega de las mismas, así como por ningún aspecto técnico relacionado con la construcción de EL (los) inmueble(s) que adquire(n), lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**

h) Que conoce y acepta el contenido del contrato fiduciario constitutivo del **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRA – FIDUBOGOTÁ**, y de las obligaciones y responsabilidades en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

i) Que conocen y aceptan **que** 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 recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** 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 del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho Conjunto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, lo cual es responsabilidad de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** en su condición de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**

j) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de la presente Compraventa, el cual tiene carácter firme e irresoluble

k) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) haber sido informados que, de acuerdo a las experiencias del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DEL PROYECTO, el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre **$3.200 y $3.500 (precios año 2021)** por metro cuadrado del área total construida de la unidad inmobiliaria. Igualmente, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que han sido informados, que la cuota podrá aumentar o disminuir de acuerdo a las determinaciones presupuestales definidas por Asamblea General de Copropietarios.

En este estado **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.** como administradora provisional, certifica que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

**DECLARACIONES DEUDORA SOLIDARIA:**

Nuevamente, **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.090.710 de Bogotá D.C., en condición de Representante Legal Especial y apoderado general de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** con **NIT. 900.192.711-6 ,** quien se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, de las condiciones civiles anotadas, manifestó:

**A.** Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se constituye en deudora solidaria por la obligación contenida en el pagaré respectivo, por el cual se incorpora el leasing concedido por **DAVIVIENDA** a **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** para la compra de los inmuebles que mediante esta misma escritura se transfieren y en consecuencia avala dicho pagaré y acepta los términos y condiciones aplicables a dicho leasing contenido en las declaraciones de **EL (LA, LOS, LAS) LOCATARIO (A, ES, AS)** que hacen parte de la presente escritura pública.

**B.** Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** también responderá solidariamente por la obligación de presentar la primera copia con mérito ejecutivo de esta escritura pública debidamente inscrita con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ampliado a **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en el término de noventa (90) días contados a partir de la firma de este instrumento.

**C.** Que la solidaridad aquí contraída y el aval antes mencionado sólo cesará cuando se cumpla con la obligación citada en el literal anterior.

**SECCION SEGUNDA**

**CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN**

Nuevamente comparece **SANDRA PATRICIA VERANO HENAO,** de las condiciones y en la representación dichas, quién manifiesta:

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo declarado en la cláusula SEXTA del contrato de compraventa contenido en el presente público instrumento, **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) - HIPOTECANTE(S)** ha(n) autorizado que con el producto del crédito a él(ella)(ellos)(ellas) otorgado para la adquisición del inmueble que se ha transferido por esta escritura, se cancelen en la prorrata correspondiente al mismo inmueble las obligaciones e hipoteca que en mayor extensión a favor de **DAVIVIENDA** tiene a su cargo de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** Vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ**, contraídas para garantizar el crédito con el que se financió la construcción del **Conjunto de Uso Mixto Arbórea** **– Propiedad Horizontal** del cual forma parte.

**SEGUNDO:** Con la expresa condición de que previamente esté cumplida la anotación registral de la hipoteca que se constituye por este mismo instrumento público a favor de **DAVIVIENDA**, el exponente a nombre de su representada, **libera del gravamen hipotecario** constituido por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** Vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ** mediante escritura pública número tres mil novecientos ochenta y seis (3986) de fecha doce (12) de octubre del año dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Setenta y uno (71)delCírculo Notarial de Bogotá D.C., el **«ZAPTOS\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «NUMERO\_APTO\_LETRAS» («NUMERO\_APTO») DE LA TORRE «TORRE\_LETRAS» («TORRE\_NUMERO») «PQ\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «PQ\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE\_LETRAS» («PQ\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE») Y «DEP\_COMBINACIONINMUEBLE» NÚMERO «DEP\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE\_LETRA» («DEP\_COMBINACIONNUMERO\_DE\_INMUEBLE») el (los) cual(es) hace(n) parte del “CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN LA CALLE SEXTA (6) NUMERO VEINTIDÓS – CINCUENTA Y TRES (22-53) DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ – DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.,** adquirido por el presente público instrumento, debidamente individualizado por su cabida, linderos y demás especificaciones en el contrato de compraventa, contenido en esta escritura, cancelación parcial que deberá registrarse en los folios de matrícula de dichos inmuebles identificados con los números **176-«MATRICULA\_APT» - 176- «PQ\_COMBINACIONMATRICULA\_PQ» - 176-«DEP\_COMBINACIONMATRICULA\_DEP».**

En este estado todos los comparecientes declaran que la cancelación parcial de la hipoteca que por esta escritura se legaliza, queda estrictamente condicionada al registro del gravamen que por este mismo público instrumento se constituye, por cuanto con dicho registro procederá la liquidación del crédito otorgado a los comparecientes COMPRADORES - HIPOTECANTES y su aplicación a las obligaciones contraídas por LA VENDEDORA a favor de **BANCO DAVIVIENDA** **S.A.** en la prorrata que le corresponde al inmueble sobre el cual recae esta escritura.

**TERCERO:** Para efectos de la liquidación de los costos notariales y regístrales de esta cancelación, el valor de la **prorrata** que le corresponde a este inmueble es **«VALOR\_LIBERACION\_LETRAS» MONEDA CORRIENTE («VALOR\_TOTAL\_DE\_LA\_LIBERACION»)**

**SECCIÓN TERCERA**

**PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN**

**«numero\_estruc» / «PQ\_COMBINACIONnumero\_estruc»/ «DEP\_COMBINACIONnumero\_estruc»**

**Compareció: CARLOS ALBERTO PERRY WOBST**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.090.710 de Bogotá D.C., en condición de Representante Legal Especial y apoderado general de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** con **NIT. 900.192.711-6,** con domicilio en la ciudad de Bogotá, sociedad comercial constituida mediante escritura pública número cero cero uno (001) del dos (02) de Enero del año dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín (Antioquia), que mediante Acta número nueve (9) del veintiuno (21) de julio del dos mil once (2011) de la Asamblea de Accionistas, Registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el ocho (8) de agosto de dos mil once (2011), bajo el número. 01502112, del Libro IX, se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada; poder general debidamente conferido para el efecto y contenido en la escritura pública número dos mil cuatrocientos setenta y tres (2473) de fecha primero (1) de agosto de dos mil veintitrés (2023) otorgada en el Notaría Setenta y una (71) del Círculo de Bogotá, D.C., por el señor **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO,** en su condición de Presidente y Representante Legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza en el presente instrumento público, quien en adelante y para los efectos del presente acto se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** suscrito mediante documento privado del trece (13) de septiembre del 2023, el cual fue modificado mediante otrosí 6, 8 y 9 del 25 de enero de 2024, 08 de abril de 2024, 19 de junio de 2024 y julio de 2024 respectivamente, sociedad que a su vez obra en su calidad de Apoderada Especial **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, 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 (1991), 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 Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y según poder especial, documentos que se protocolizan, actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ,** identificado con el **NIT 830.055.897-7**, constituido mediante documento privado del trece (13) de septiembre del 2023, el cual fue modificado mediante otrosí 6, 8 y 9 del 25 de enero de 2024, 08 de abril de 2024, 19 de junio de 2024 y julio de 2024 respectivamente, y manifestó:

**PRIMERO:** Que **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** es el CONSTRUCTOR RESPONSABLE del PROYECTO denominado **“CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL,**

**SEGUNDO:** Que el mencionado PROYECTO se construye bajo responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **176-218388** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cuya propietaria es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ**

**TERCERO:** Que el señor **DIEGO FERNANDO OLARTE ORTIZ**, Ingeniero Civil, con matrícula profesional 25202-157894 CND, actuando como **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE,** certifico bajo la gravedad de juramento, que el proyecto indicado en sus **«numero\_estruc» / «PQ\_COMBINACIONnumero\_estruc»/«DEP\_COMBINACIONnumero\_estruc»,** contó con una Supervisión Técnica Independiente y que la construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de las edificaciones se ejecutaron de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento NSR-10 y aprobadas en las respectivas licencias de construcción

**CUARTO:** Que en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el decreto 945 de 2017, en virtud de que el proyecto denominado **“CONJUNTO DE USO MIXTO ARBOREA” - PROPIEDAD HORIZONTAL,** fue radicado con posterioridad al 01 de Julio de 2017, procede a protocolizar con el presente instrumento el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** de fecha **«FECHACTO\_APTO», «FECHACTO\_PARQ», «FECHACTO\_DEPOSITO» respectivamente**, suscrito por el señor **DIEGO FERNANDO OLARTE ORTIZ.**

En virtud de lo anterior, se deja constancia que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda, es única y exclusivamente el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, esto es, la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.-**

**PARÁGRAFO:** De acuerdo a lo anterior, transcribe la parte pertinente y más relevante de dicho documento para todos los efectos legales, con fundamento su numeral 2.1 cuyo tenor es el siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | | | |  |  |
|  | | | | | | | |
|  |  | |  | |  | | |  |
|  | |  | |  | | |
|  | |  | |  | | |
|  | |  | |  | | |
|  |  | |  | |  | | |  |
|  | |  | |  | | |
|  | |  | |  | | |
|  | |  | |  | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | |  | |  | | |  | | |
|  | | | | |  | | | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | | | |  |  |
|  | | | | | | | |
|  |  | |  | |  | | |  |
|  | |  | |  | | |
|  | |  | |  | | |
|  | |  | |  | | |
|  |  | |  | |  | | |  |
|  | |  | |  | | |
|  | |  | |  | | |
|  | |  | |  | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | |  | |  | | |  | | |
|  | | | | |  | | | | | |
|  | | |  | |  | |  | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  | | | | |
|  |  | |  |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | | | | |
|  | |  | | |
|  |  |  | |  |

**ESTRUCTURA 1 (TORRES 1 Y 2 ).**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2.1 DATOS DE LA UNIDAD ESTRUCTURALMENTE INDEPENDIENTE A CERTIFICAR** | | | | | | | | | | |
| **NUMERO DE PISOS** | | | 12 | | **NUMERO DE SOTANOS** | | N/A | | | |
| **ÁREA DE CONSTRUCCION** | | | 5912,60 M2 | | **ÁREA TOTAL PRIVADA** | | 5.323,30 | | | |
| **ÁREA TOTAL COMUNAL** | | | 534,66 M2 | | **No. DE UNIDADES INDEPENDIENTES DE VIVIENDA** | | 94 | | | |
| **DEPÓSITOS** | | | 22 | | **No. DE PARQUEADEROS PRIVADOS** | | N/A | | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | **DEPÓSITOS TORRES 1-2** | | | | | | | | **ÁREA m2** |  |
| **NÚMERO DE DEPÓSITO** | | | | | | | |
| TORRE 1 | DEP 1-APΤΟ 101 | | DEP 2 - APΤΟ 102 | | DEP 3 - APΤΟ 103 | | | 25,38 |
| DEP 4-APΤΟ 1201 | | DEP 5 - APTO 1202 | | DEP 6-APΤΟ 1203 | | |
| DEP 7 - APΤΟ 1204 | | DEP 8 - APΤΟ 1101 | | DEP 9 - APΤΟ 1102 | | |
| DEP 10-APTO 1103 | | DEPT 11-AΑΡΤΟ 1104 | |  | | |
| TORRE 2 | DEP 12 - AΡΤΟ 105 | | DEP 13-AΡΤΟ 106 | | DEP 14-AΡΤΟ 107 | | | 25,72 |
| DEP 15-APTO 1205 | | DEP 16-AΡΤΟ 1206 | | DEP 17-ΑΡΤΟ 1207 | | |
| DEP 18-APTO 1208 | | DEP 19-AΡΤΟ 1105 | | DEP 20-АРТО 1106 | | |
| DEP 21 - AΡΤΟ 1107 | | DEP 22-AΡΤΟ 1008 | |  | | |
|  | | | | | | | | | | |
| **No. DE PARQUEADEROS COMUNALES:** | | | N/A | | **No. De PARQUEADEROS DE VISITANTES** | | | N/A | | |
| **EL PROYECTO ES CONSTRUIDO POR ETAPAS (LEY 675 DE 2001)** | | | | | **SI\_\_\_ / NO X** | | | | | |
| **ETAPAS(S) CONSTRUCTIVA(S) (EN CASO DE SER CONSTRUIDAS POR ETAPAS)** | | | NA | | **TORRE(S), INTERIORE(ES) O BLOQUE(S) DE ESTA(S) ETAPA(S) CONSTRUCTIVA(S)** | | ESTRUCTURA 1 (TORRES 1 Y 2) | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  | | | | |
|  |  | |  |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | | | | |
|  | |  | | |
|  |  |  | |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  |  |  | |  |
|  | | | | |
|  |  | |  |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | | | | |
|  | |  | | |
|  |  |  | |  |

**QUINTO:** Se solicita al señor registrador sea inscrito el presente acto en los folios de matrículas inmobiliarias **176-«MATRICULA\_APT» - 176- «PQ\_COMBINACIONMATRICULA\_PQ» - 176-«DEP\_COMBINACIONMATRICULA\_DEP»** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, correspondientes a los bienes inmuebles asignados, en aplicación a lo dispuesto en los artículos sexto (6) y décimo (10) de la ley 1796 de 2016, reglamentado por el decreto 945 de 2017.

**NOTA:** La presente protocolización se realiza por mandato legal, según la ley 1796 de 2016, reglamentada por el decreto 945 de 2017 e Instrucción Administrativa número 12 de fecha 31 de julio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro. En consecuencia, la notaría deja constancia que se autoriza el presente acto, con fundamento expreso en el acápite dos punto uno (2.1) del Certificado Técnico de Ocupación **«numero\_estruc» / «PQ\_COMBINACIONnumero\_estruc»/ «DEP\_COMBINACIONnumero\_estruc»** que se anexa, cuya parte pertinente quedo antes trascrita. Lo anterior en virtud a que, por la naturaleza eminentemente técnica de este documento, se presume expedido bajo la estricta responsabilidad del profesional competente correspondiente, que para estos efectos es el Supervisor técnico de ocupación, conforme a la normativa antes relacionada.

**-----HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS**

**NOTA: LEY 258 DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003.** LA NOTARÍA DEJA CONSTANCIA QUE NO INDAGA AL VENDEDOR TRADENTE, EN VIRTUD A QUE NO SE REÚNEN LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, POR TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA.

**Indagado(a,s) EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** por la Notaria manifiesta(n) que es(son) de estado civil «ESTADO\_CIVIL\_COMPRADOR\_1» y «ESTADO\_CIVIL\_COMPRADOR\_2», «ESTADO\_CIVIL\_COMPRADOR\_3» y «ESTADO\_CIVIL\_COMPRADOR\_4», «NOTA\_AFECTACION»

La Notaria advirtió a los contratantes que la ley establece que "quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar."

**NOTA**: EL (LOS) COMPARECIENTE(S) manifiesta(n) expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el (los) bien(es) materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.

Firmada fuera del Despacho por el (los) Representante(s) Legal(es) de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y BANCO DAVIVIENDA S.A.,** de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983.

**---------------------------------------BASES DE DATOS**

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley.

**ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** El(los) otorgante(s)   
**SI ( X ) NO ( )** acepta(n) con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 de 2011).

ADVERTENCIAS, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Se informa a el (los) compareciente(s) que conforme al Artículo 9º. Decreto Ley 960 de 1970 la Notaria responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de la(s) declaración(es) del (los) compareciente(s). En consecuencia, la certeza de la(s) misma(s) se hace bajo su estricta responsabilidad de acuerdo a la ley. Tampoco responde de su capacidad o aptitud legal para celebrar el acto o contrato respectivo. Artículos 35 y 102 del decreto ley 960 de 1970. Igualmente, que debe(n) leer cuidadosamente el contenido de la presente escritura pública y que cualquier error que implique una nueva escritura de aclaración o modificación si se llegare a presentar deberá ser suscrita por todos el (los) otorgante(s) y los costos que ella genere serán a su cargo.

Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y/o Cámara de Comercio, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido este término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

En todo caso tratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento.

Igualmente, se les advirtió a los otorgantes que las declaraciones emitidas por el (ella, ellos) deben obedecer a la verdad, que es (son) responsable(s) penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales y que la Notaria se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno del (la, los) otorgante(s) que no se expresó en este documento.

LEÍDA está escritura en forma legal, el (los) otorgante(s) estuvo(vieron) de acuerdo con ella, la aceptó(aron) en la forma como está redactada y, en testimonio de su aprobación y asentimiento, la firma(n) conmigo y ante mí la Notaria de todo lo cual doy fé, y por ello lo autorizo.

De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a. e. y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes los comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, la Notaria elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos, en caso que ello fuera posible.

**PRESENTARON EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) FISCAL(ES) EN MAYOR EXTENSIÓN:**

**1)** República de Colombia Departamento de Cundinamarca

**Alcaldía Municipal de Zipaquirá**

Nit: 899.999.318-6

**Secretaría de Hacienda**

Hace Constar

**PAZ Y SALVO No:** **2024005164 / 2024005165 / 2024005166 / 2024005167 / 2024005168 / 2024005169 / 2024005170 / 2024005171**

QUE EL PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL NRO. **258990100000001031767000000000, 258990100000001031768000000000, 258990100000001031769000000000, 258990100000001031770000000000, 258990100000001031771000000000, 258990100000001031772000000000, 258990100000001030236000000000, 258990100000001031775000000000.** DE LA OFICINA DE GESTION CATASTRAL **ubicado en el (la)** **Lo 2 / Lo 3 / Lo 4 / Lo 5 / Lo 6 / Lo 7 / Lo 8 / Lo 11** CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 2 / 3 / 2 / 3 / 1 / 1 / 1 / 0HECTÁREAS, 6414 / 1916 / 7876 / 2720 / 6933 / 946 / 7844 / 369 M2 Y 0M2 DE CONSTRUCCIÓN Y UN AVALUÓ DE: **$2,283,476,000.00 (DOS MIL MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL MC.) / $2,759,123,000.00 (DOS MIL MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTI Y TRES MIL MC.) / $2,409,868,000.00 (DOS MIL MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL MC.) / $2,828,629,000.00 (DOS MIL MILLONES OCHOCIENTOS VEINTI Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTI Y NUEVE MIL MC.) / $1,463,851,000.00 (UN MIL MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL MC.) / $946,276,000.00 (NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL MC.) / $1,542,606,000.00 (UN MIL MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL MC.) / $31,899,000.00 (TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL MC.)** PARA LA VIGENCIA DEL **2024**.

QUE ESTE PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DE ESTE MUNICIPIO HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL 2024.

EXPEDIDO EN ZIPAQUIRA CUNDINAMARCA 21 días del mes de Octubre de 2024.

Observaciones:

Elaborado por DIANA MILENA GARCIA MAHECHA. HAY FIRMA Y SELLO.

Funcionario Responsable: HAY FIRMA.

**2)** DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

ALCALDÍA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ

NIT: 899.999.318-6

Alcaldía de Zipaquirá

TRD 130-131-57

**LA SECRETARIA DE HACIENDA**

**CERTIFICA:**

Que revisados los documentos existentes en este Despacho, se verificó que en el predio que a continuación relacionamos, No se han adelantado obras por el Sistema de contribución por Valorización Municipal, por lo tanto se encuentra a PAZ Y SALVO hasta el 31 de diciembre del 2024 por este concepto. .

**CEDULA CATASTRAL:** **258990100000001031767000000000, 258990100000001031768000000000, 258990100000001031769000000000, 258990100000001031770000000000, 258990100000001031771000000000, 258990100000001031772000000000, 258990100000001030236000000000, 258990100000001031775000000000.**

**DIRECCIÓN:** **Lo 2 / Lo 3 / Lo 4 / Lo 5 / Lo 6 / Lo 7 / Lo 8 / Lo 11**

**MUNICIPIO:** ZIPAQUIRÁ

**PROPIETARIO:** ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. C

**CC:** 8050129210

Se expide esta certificación a solicitud del interesado en Zipaquirá a 21 días del mes de Octubre de 2024.

JUAN ALEJANDRO SARRIAS MAJE - TESORERO MUNICIPAL – HAY FIRMA.

DERECHOS NOTARIALES DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996, DECRETO 188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013 Y RESOLUCIÓN 00773 DEL 26 DE ENERO DE 2024 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. $

IVA: $

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: $

CUENTA ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: $

RETENCIÓN EN LA FUENTE: $0

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS:

**ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA NÚMERO**

**DE FECHA:**

**DE LA NOTARIA SETENTA Y UNA (71) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.**

Los comparecientes:

**CARLOS ALBERTO PERRY WOBST**

**C.C. No. 80.090.710 de Bogotá D.C.**

**REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL Y APODERADO GENERAL DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S., CON NIT. 900.192.711-6, EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO SOCIEDAD QUE A SU VEZ OBRA COMO APODERADA ESPECIAL DE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT. 800.142.383-7 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE ALAMEDA DE ZIPAQUIRÁ – FIDUBOGOTÁ, NIT 830.055.897-7**

**«NOMBRE\_COMPRADOR\_1»**

**C.C. No.**

**TELÉFONO o CELULAR:**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**E-MAIL:**

**PROFESIÓN U OFICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

**ESTADO CIVIL:**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE: SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ (se deja constancia que se presenta al compareciente listado de funcionarios determinados en el Decreto 1674 de 2016).**

**CARGO:**

**FECHA DE VINCULACIÓN:**

**FECHA DE DESVINCULACIÓN:**

**«NOMBRE\_COMPRADOR\_2»**

**C.C. No.**

**TELÉFONO o CELULAR:**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**E-MAIL:**

**PROFESIÓN U OFICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

**ESTADO CIVIL:**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE: SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_\_ (se deja constancia que se presenta al compareciente listado de funcionarios determinados en el Decreto 1674 de 2016).**

**CARGO:**

**FECHA DE VINCULACIÓN:**

**FECHA DE DESVINCULACIÓN:**

**«NOMBRE\_COMPRADOR\_3»**

**«NOMBRE\_COMPRADOR\_4»**

**SANDRA PATRICIA VERANO HENAO**

**C.C. No. 51.664.434 expedida en Bogotá, D.C.**

**BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT. 860.034.313-7**