

copias
109

OFICINA JUDICIAL MEDELLÍN	
Se Remitió: _____	
14 FEB 2019	
Notaria: _____	
Finca: _____	

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
DESPACHO COMISORIO No. 259

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,

1
HACE SABER:

A LOS JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN
PARA CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS
(REPARTO)

Que dentro del proceso EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL (HIPOTECA) promovido por BANCOLOMBIA S.A. en contra de NELSON NAGLES VERGARA, Radicado N°2018-00573, se ordenó comisionarlo para que se sirva practicar la diligencia de secuestro sobre el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N°01N-5368390, N°01N-5368200 y N°01N-5368221, de propiedad de la parte demandada NELSON NAGLES VERGARA.

El bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N°01N-5368390, se encuentra ubicado en la CALLE 50 A N°97-215, INT. 0803 (DIRECCIÓN CATASTRAL), el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N°01N-5368200, se encuentra ubicado en la CALLE 50 A N°97-215, INT. 97045 (DIRECCIÓN CATASTRAL) y el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N°01N-5368221, se encuentra ubicado en la CALLE 50 A N°97-215, INT. 97008 (DIRECCIÓN CATASTRAL), todos ellos de MEDELLÍN. Los linderos serán aportados al momento de la diligencia por la parte interesada.

Al comisionado se le faculta para fijar fecha y hora para la diligencia, subcomisionar, allanar en caso de ser necesario, poseicionar o nombrar un nuevo secuestro en caso que el designado por este Despacho no concurra a la diligencia siempre y cuando la misma se le haya comunicado en debida forma.

Se nombró como secuestre a LUIS FELIPE VELASQUEZ MARTÍNEZ, localizable en la CARRERA 51 N°41-144, INT. 168, Medellín, Teléfono 351 5956 - 310 448 7967, jfeliipevelasquez@gmail.com, a quien se le comunicará su nombramiento en debida forma.

Actúa como apoderado (a) de la parte demandante el (la) abogado (a) ANA ISABEL ESTARDA HERNÁNDEZ, con T.P. N°152.391 del C. S. de la J., localizable en 311 363 28 31, FAX: +57(4)311 11 62
OF. 10 A #34-11 OF. 3007

Medellín, 11 de diciembre de 2018

Elina M. Ospina
ELIANA MARÍA OSPINA LONDÓN
Secretaria

Centro Administrativo la Alpujarra Edificio José Félix de Ressano
Carrera 52 Nro. 42-73 Piso 12, TEL. 2327856
Medellín- Ant.





República de Colombia



6

Aa014381080

DESAFECTACION * TRANSFERENCIA * HIPOTECA
OTORGADOS POR: BANCOLOMBIA S.A., ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
FIDEICOMISO EL ROSAL, NELSON NAGLES VERGARA- HIPOTECA A:
BANCOLOMBIA S.A.

RUTHAL - ESCRITURA NÚMERO: TRES MIL SETECIENTOS SESENTA

(3.760)

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia,
a Veintisiete(27) de Junio de dos mil catorce
(2014), al despacho de la Notaría Veinticinco (25) del Círculo Notarial de
Medellín, cuyo(a) Notario(a) En propiedad es el Doctor JORGE IVAN
CARVAJAL SEPULVEDA

ACTO No. 1

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Compareció la doctora MONICA ALEXANDRA PINEDA DUQUE, mayor de edad y
vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.685.520
expedida en Copacabana (Antioquia) y manifestó:

Primero: Que obra en calidad de apoderada especial de BANCOLOMBIA S.A.,
establecimiento de crédito bancario con domicilio principal en Medellín,
representación que ejerce en calidad de apoderada especial, según poder otorgado
por el doctor JORGE JULIÁN VILLA MARTINEZ, identificado con cédula de
ciudadanía número 70.099.609, en calidad de Gerente Regional Constructores
Medellín, cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia
Financiera de Colombia sobre existencia y representación, entrega para que se
protocolice con esta escritura.

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública 2.460 del 17 de mayo de 2012
de la Notaría Veinticinco de Medellín, debidamente registrada, ALIANZA
FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO EL ROSAL – NIT. 830.053.812-
2, constituyó a favor de BANCOLOMBIA S.A., hipoteca abierta, sin límite de
cuantía, sobre el lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria
01N-5337064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona

3
Este acto no es notariable en su ejecución en la escritura pública. No tiene costo para el notario.

Norte, cuyos linderos aparecen determinados en la mencionada escritura pública. —

TERCERO: Que sin causar novación alguna del contrato original de hipoteca, desafecta del gravamen hipotecario constituido sobre el mencionado lote, el siguiente inmueble: **Apartamento No. 803, el Parqueadero No. 97045, El Cuarto No. 97008**, al(a los) que le(s) corresponde(n) el(jos) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s). 01N- 5368390, 01N-5368200, 01N-5368221, inmueble(s) que hace(n) parte integrante de la **URBANIZACIÓN EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, ubicada en la **CALLE 50A NÚMERO 97-215**, que fue construida sobre el lote denominado "**LOTE 2A-ETAPA 1**" identificado con la matrícula inmobiliaria **01N-5368096** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte. —

PARAGRAFO: La presente desafectación se hace por una cuantía de **SEIS MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$6.516.700)** —

CUARTO Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente desafectación de la hipoteca de mayor extensión serán cubiertos por la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** y las personas naturales **DONNA VIRGINIA AGUIRRE MOLINA, PIEDAD EUGENIA GAVIRIA GONZÁLEZ, MARÍA ISABEL GALLEGOS PALACIO, JUAN MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ, JORGE LUIS BETANCUR CADAVÍD, JULIÁN ADOLFO SANZ HENAO y JORGE MARIO OSPINA PARRA**, como **BENEFICIARIOS** del Fideicomiso **EL ROSAL**. —

ACTO No. 2

TRANSFERENCIA DE DOMINIO

A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

Presentes: **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad y vecina de Medellín, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 expedida en Envigado quien obra en el presente acto en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros fiduciaria, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública Número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, con domicilio principal en Bogotá D.C., y con sucursal en Medellín, existencia y representación que acredita



República de Colombia



Aa014301079

con el certificado expedido Superintendencia Financiera de Colombia, que protocoliza con esta escritura, sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL ROSAL - NIT 830.053.812-2, constituido por medio de la Escritura Pública N° 1835 del 30 de marzo de 2011 de la Notaría 25 de Medellín, que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará EL FIDEICOMISO.- NELSON NAGLES VERGARA, mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de Medellín, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 11.812.494, de estado civil soltero con unión marital de hecho, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) e interés, quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

Y manifestaron qué celebran la presente transferencia a título de beneficio, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes:-

CONSIDERANDOS

- A. Que por medio de escritura N° 1835 del 30 de marzo de 2011 de la Notaría 25 de Medellín, se celebró un contrato de Fiducia Mercantil de carácter irrevocable, del cual surgió el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL ROSAL - NIT. 830.053.812.2 En dicho contrato se designó como BENEFICIARIOS a los mismos FIDEICOMITENTES; o sea, la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. y a las personas naturales DONNA VIRGINIA AGUIRRE MOLINA, PIEDAD EUGENIA GAVIRIA GONZÁLEZ, MARÍA ISABEL GALLEGOS PALACIO, JUAN MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ, JORGE LUIS BETANCUR CADAVÍD, JULIÁN ADOLFO SANZ HENAO y JORGE MARIO OSPINA PARRA.
- B. Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO EL ROSAL adquirió el derecho real de dominio de un lote de terreno situado en la Comuna San Cristóbal, en el barrio Zona Expansión Altos de Calasanz, en el Municipio de Medellín, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 01N-5337064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte, a título de compraventa celebrada con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO-CALASANZ ZONA DOS, por medio de la

Escritura Pública N° 3105 del 7 de Diciembre de 2011 de la Notaría 7^a de Medellín, debidamente registrada el 20 de diciembre de 2011 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellin – Zona Norte, en el folio de matrícula inmobiliaria No.01N-5337064. Posteriormente este inmueble fue loteado, resultando el **LOTE 2A-ETAPA 1**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5368096, sobre el cual se construyó la **URBANIZACIÓN EL ROSAL PROPIEDAD HORIZONTAL**.

C. Que en desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO** y de conformidad con lo pactado en el contrato de fiducia mercantil, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, y los **BENEFICIARIOS**, suscribieron contratos de vinculación al **FIDEICOMISO EL ROSAL** con terceros interesados en adquirir los inmuebles de la **URBANIZACIÓN EL ROSAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, quienes se denominaron **BENEFICIARIOS DE AREA**, para que una vez terminada esta, los **BENEFICIARIOS** les hicieran entrega material de los inmuebles y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, les transfiriera, a título de beneficio, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En el encargo fiduciario se instrumentó el pago de estos bienes sobre los cuales se concreta el beneficio, todo de conformidad con los términos y condiciones del encargo fiduciario para vinculación.

Previos los antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera de **EL FIDEICOMISO** transfiere, a título de beneficio, a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación:

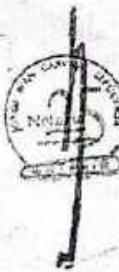
APARTAMENTO No. 803: Hace parte integrante de la copropiedad "EL ROSAL", la cual se encuentra ubicada en el Barrio Zona Expansión Altos de Calasanz, Comuna San Cristóbal de la ciudad de Medellín, Calle 50A No. 97-215. Ubicado en el Piso 8, de la Torre 1, Etapa 1, destinado vivienda; las alturas son las siguientes: En las áreas de circulación, puertas y vigas principales 2.10 ML, en las vigas secundarias descolgadas 2.20 ML, y en las zonas interiores, 2.40 ML, con un área total privada construida de 78.96 metros cuadrados aproximadamente y un área útil de 78.96



República de Colombia



#a014381072



metros cuadrados aproximadamente, la cual se encuentra comprendida por el perímetro formado por los siguientes puntos: 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122 y 81, punto de partida del plane Planta Piso 3 al 8 (RPH-08).

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 01N-5368390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte. - Código Catastral: Sin Asignar.

PARQUEADERO No. 97045. Hace parte integrante de la copropiedad "EL ROSAL", la cual se encuentra ubicada en el Barrio Zona Expansión Altos de Calasanz, Comuna San Cristóbal de la ciudad de Medellín, Calle 50A No. 97-215, Ubicado en el Sótano 3, de la Torre 1, Etapa 1, destinado al estacionamiento de vehículos, con una altura libre de 2.35 ML, con un área privada construida de 14.05, metros cuadrados aproximadamente, la cual se encuentra comprendida por el perímetro formado por los siguientes puntos 172, 172A, 172B, 173, 174, 175, 176, 177 y 172 punto de partida del plano Planta Sótano 3 (RPH-03).

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 01N-5368200 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte. -- Código Catastral: Sin Asignar.

CUARTO UTIL No. 97008: Hace parte integrante de la copropiedad "EL ROSAL", la cual se encuentra ubicada en el Barrio Zona Expansión Altos de Calasanz, Comuna San Cristóbal de la ciudad de Medellín, Calle 50A No. 97-215, Ubicado en el Sótano 3, de la Torre 1, Etapa 1, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre de 2.35 ML, con un área privada construida de 3.41, metros cuadrados aproximadamente y un área útil de 3.12 metros cuadrados aproximadamente, la cual se encuentra comprendida por el perímetro formado por los siguientes puntos 247, 248, 248A, 248B, 249, 250, 251, 252 y 247, punto de partida del plano Planta Sótano 3 (RPH-03).

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 01N-5368221 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte. -- Código Catastral: Sin Asignar.

After the author's visit to the carrying mestizo, the author's mother, and the author's wife.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de áreas y linderos la transferencia se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. —

PARÁGRAFO SEGUNDO: La URBANIZACIÓN EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL está situada en el municipio de Medellín, y se distingue en su puerta de entrada así: CALLE 50A NÚMERO 97-215, zona urbana del Municipio de Medellin.

PARÁGRAFO TERCERO: La URBANIZACIÓN EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, está construido sobre el siguiente lote:

LOTE 2A-ETAPA 1: Un Lote de terreno situado en la comuna San Cristóbal, en el barrio Zona Expansión Altos de Calasanz, del Municipio de Medellín, " de forma irregular" con un área aproximada de tres mil ochocientos catorce metros cuadrados con cero cuatro centésimas de metro cuadrado (3.814.04 M²), sobre el cual se construirá La Etapa 1 de La Copropiedad El Rosal; está comprendido dentro del polígono formado por las líneas que unen los puntos 52,40,41,42,43,44,45,46,47,48,55,54,53 y 52 punto de partida del plano Unidades de Actuación 1 y 2 Plan Parcial Calasanz y sus linderos son los siguientes: Del punto 52 al punto 43, pasando por los puntos 40, 41 y 42, en linea quebrada, en dirección Norte, en de distancia de 49.26 metros lineales aproximadamente, con área a ceder por vía calle 50 A; del punto 43 al punto 46, pasando por los puntos 44 y 45, en linea curva, en dirección sureste, en distancia de 49.67 metros lineales aproximadamente, con el Lote 2 área verde a ceder; del punto 46 al punto 47, en linea recta, en dirección sureste, en distancia de 37.65 metros lineales aproximadamente, con el Lote 2 área verde a ceder; del punto 47 al punto 48, en linea recta, en dirección suroeste, en distancia de 65.51 metros lineales aproximadamente, con el Lote 2 área verde a ceder; del punto 48 al punto al punto 55, en linea recta, en dirección noroeste, en distancia de 6.94 metros lineales aproximadamente, con el Lote 2 área verde a ceder; del punto 55 al punto 54, en linea recta, en dirección noreste, en distancia de 24.80 metros lineales aproximadamente, con el Lote 2 B-Etapa2; del punto 54 al punto al punto 53, en



República de Colombia



A3014301077



línea recta, en dirección noroeste, en distancia de 27.28 metros lineales aproximadamente, con el Lote 2B-Etapa 2 y del punto 53 al punto al punto 52, punto de partida, en línea recta, en dirección noreste, en distancia de 37.23 metros lineales aproximadamente, con el Lote 2B-Etapa 2.

IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5368096 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN-ZONA NORTE, y cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 6.927 del 13 de noviembre de 2013 de la Notaría 25 de Medellín.

PARÁGRAFO CUARTO: La URBANIZACIÓN EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL fue sometida al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, reglamento que fue elevado a escritura pública por la No. 6.927 del 13 de noviembre de 2013 de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Medellín-Zona Norte, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley.

PARÁGRAFO QUINTO: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común, todo de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO: Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman la URBANIZACIÓN EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, constan en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEPTIMO: El(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA es(son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del patrimonio autónomo, tiene(n) derecho a que se le(s) adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos de EL FIDEICOMISO.

CLÁUSULA SEGUNDA: El(los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) así:

1. La construcción por cuenta y riesgo de los beneficiarios del fideicomiso, la cual fue levantada con los recursos de EL FIDEICOMISO, aportados de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y con un crédito de constructor

profesional otorgado por **Bancolombia S.A.**

2. El lote de terreno, mediante compra del inmueble en mayor extensión identificado con el número de matrícula inmobiliaria 01N-5337064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte, que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO EL ROSAL** hiciera a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera del **FIDEICOMISO CALASANZ ZONA DOS**, por medio de la escritura pública N° 3105 del 7 de diciembre de 2011 de la Notaría Séptima (7^a) de Medellín. El inmueble antes mencionado, mediante la escritura 6.927 del 13 de noviembre de 2013 de la Notaría 25 de Medellín, fue objeto de loteo, surgiendo, entre otros, el lote 2A-ETAPA 1, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 01N-5368096 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte.

CLÁUSULA TERCERA: EL FIDEICOMISO manifiesta que el(s) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal, con excepción de la hipoteca de mayor extensión, de la cual se desafecta el inmueble en la primera parte de esta escritura y de las siguientes servidumbres: Servidumbre de energía eléctrica constituida por medio de la escritura pública No. 2.613 del 28 de mayo de 1974 de la notaria 4^a de Medellín, servidumbre de conducción de energía eléctrica constituida por medio de la escritura pública No. 170 del 16 de julio de 1986 de la notaría Única de Entrerrios, servidumbre de energía eléctrica constituida por escritura pública No. 1253 del 25 de agosto de 1999 de la notaria 6^a de Medellín y servidumbre de energía eléctrica constituida por medio de la escritura pública No. 1953 del 21 de julio de 2000 de la notaría 18 de Medellín.

En todo caso, los tradentes beneficiarios del fideicomiso **CALASANZ ZONA 2**, de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil asumieron la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción de los inmuebles por ellos transferidos y **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO EL ROSAL**, también de conformidad con lo dispuesto en el contrato de fiducia y



República de Colombia



A4014381076



con lo estipulado en los encargos fiduciarios de vinculación al Fideicomiso EL ROSAL celebrados con los BENEFICIARIOS DE ÁREA, asumieron la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios; respecto a los inmuebles objeto de esta transferencia, con arreglo a las previsiones del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO EL ROSAL, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye la URBANIZACIÓN, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a la URBANIZACIÓN o a estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s) se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la URBANIZACIÓN sin requerir autorización o comparecencias adicionales al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS garantizan por doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del(de los) bien(es), el buen funcionamiento del(de los) mismo(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de los BENEFICIARIOS. Los detalles de acabados tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc., deberán ser informados por escrito a los BENEFICIARIOS por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración de la URBANIZACIÓN.

PARÁGRAFO TERCERO: Los BENEFICIARIOS acudirán a la defensa de ALIANZA y del FIDEICOMISO si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA y el FIDEICOMISO se reserven el derecho de repetir contra ellos si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a éstos corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula.

Al finalizar para una ejecución de la escritura pública - No tiene razón para el impuesto

PARAGRAFO CUARTO: LEY 675 DE 2001- ARTÍCULO 29: La Notaría solicitó paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad, el cual no le fue presentado como tampoco la solicitud del mismo. Manifiesta el enajenante que no aporta el paz y salvo por tratarse de un inmueble nuevo y que a la fecha no se han causado cuotas de administración. No obstante, en cumplimiento a la disposición legal la Notaría deja constancia de la solidaridad legal que se genera para el (los) nuevo(s) propietarios por la deudas que existan con la copropiedad.

CLÁUSULA CUARTA: De conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación al FIDEICOMISO EL ROSAL, a partir de la fecha de entrega del(de los) inmueble(s) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, serán de cargo de éste(os) los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el pago de las cuotas de administración de la **URBANIZACIÓN EL ROSAL-PROPIEDAD HORIZONTAL** que le corresponda por los bienes transferidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de la firma del contrato de vinculación al FIDEICOMISO firmado por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, son por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia.

CLÁUSULA QUINTA: **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) haber recibido a satisfacción el inmueble objeto de la presente transferencia, (con los linderos expresados) y de conformidad con los expresado en el contrato de vinculación al FIDEICOMISO de parte de los **BENEFICIARIOS** quienes tenían la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos.

CLÁUSULA SEXTA: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de



República de Colombia



rentas) a que dé lugar la presente escritura pública, serán por cuenta de EL FIDEICOMISO y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA por partes iguales. Los gastos de inscripción en la Oficina de Registro al igual que todos los gastos de constitución y cancelación de hipoteca sobre las unidades respecto de las cuales se vincula EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA.

CLÁUSULA SÉPTIMA: Los BENEFICIARIOS manifiestan que el(los) inmueble(s) que por este acto se transfiere(n), está(n) dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía; y que las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo los BENEFICIARIOS la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente manifiestan que en la URBANIZACIÓN EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la Curaduría Urbana Primera de Medellín.

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

CLÁUSULA OCTAVA: Los aportes que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligó a entregar a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera del FIDEICOMISO EL ROSAL, en virtud del encargo fiduciario celebrado, ascienden a la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$180.922.000), cantidad que EL FIDEICOMISO recibe así:

- 1) La suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$56.376.600) que entregó a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y ésta declara recibida a satisfacción.
- 2) El saldo, es decir, la suma de CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$124.545.400) que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le(s) otorgará BANCOLOMBIA S.A. de la manera como se indica

más adelante. Sobre ésta suma **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del 1.2% mensual.

CLÁUSULA NOVENA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito que se menciona más adelante, evento en el cual **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO EL ROSAL** quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del(de los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera.

CLAUSULA DECIMA: Que **EL FIDEICOMISO** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación señalada en el artículo 71 de la ley 962 de julio 8 de 2005, según consta en Radicado No. 097 de fecha Diciembre 3 de 2013 expedido por el Líder de Programa Subsecretaría de Espacio Público y Control Territorial – Secretaría de Gobierno y Derechos Humanos del Municipio de Medellín.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: Por medio de la presente escritura pública **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones:

A. Declara(n) en paz y a salvo al **FIDEICOMISO EL ROSAL** respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por ningún concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a los beneficiarios, de conformidad con lo indicado en el contrato de encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso.

B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del(de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor.



República de Colombia



A014361074



C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(s) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos de los **BENEFICIARIOS** el **MANUAL DEL USUARIO PARA EL COPROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto.

D. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometida la **URBANIZACIÓN EL ROSAL PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad.

E. Que con el otorgamiento de la presente escritura, los **BENEFICIARIOS** dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO EL ROSAL**, que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró(aron) con ellos.

F. Que se declara(n) deudor(es) del **FIDEICOMISO EL ROSAL** por la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$124.545.400)**, y se obliga(n) a cancelarla con el producto de un crédito que le(s) ha otorgado la entidad de crédito bancaria denominada **BANCOLOMBIA S.A.**, de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA Y EL FIDEICOMISO** autorizan expresa e irrevocablemente a **BANCOLOMBIA S.A.**, para que el producto del préstamo que se le(s) otorgue a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sea abonado directamente a la obligación que al saldo de la deuda que tenga **Alianza Fiduciaria S.A. (FIDEICOMISO EL ROSAL)** con **BANCOLOMBIA S.A.** y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (FIDEICOMISO EL ROSAL)**.

Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cumpla (n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura de hipoteca, si así lo autoriza **BANCOLOMBIA S.A.**

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a realizar, en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por **BANCOLOMBIA S.A.** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) por mora un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se

15

encuentren vigentes, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera de EL FIDEICOMISO, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada. En caso de que la entidad financiera finalmente no realice el desembolso a más tardar dentro de los 10 días hábiles siguientes al registro de la presente escritura, por causas ajenas a EL FIDEICOMISO y/o EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, se resolverá el presente contrato de pleno derecho.

Afectación A Vivienda Familiar: Indagada la parte adquirente por la Notaría acerca de su estado civil y si afectan o no a vivienda familiar el apartamento adquirido, dijeron: Nuestro estado civil es: soltero con unión marital de hecho y Si es mi deseo afectar a vivienda familiar el apartamento adquirido, manifestación que además hace mi compañera permanente ROSA MAYELI CORDOBA CUESTA, identificada con cédula de ciudadanía numero 35.891.701. Ley 258 De 1996, Reformada por la 854 De 2003.

En este estado comparece la doctora MARIA LEONOR CALLE WITHER, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No.43.001.113, quien obra en calidad de APODERADA ESPECIAL de conformidad con el poder especial otorgado por medio de la escritura pública número Tres Mil Dos (No. 3.002) otorgada el Dos (2) de Junio de 2011 en la Notaría Veinticinco (25) de Medellín, de la sociedad denominada ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. sociedad comercial con domicilio en Medellín (Antioquia) constituida por medio de la escritura pública No.631 otorgada el 2 de abril de 1.990, en la Notaría Diecisiete de Medellín y reformada por documentos posteriores, con matrícula mercantil No.21-144067-12 y Nit 800.093.117-3, y de las personas naturales DONNA VIRGINIA AGUIRRE MOLINA, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.063.972, PIEDAD EUGENIA GAVIRIA GONZÁLEZ, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.821.521, MARÍA ISABEL GALLEGO PALACIO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.891.832, JUAN MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.661.172, JORGE LUIS BETANCUR CADAVID, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No.



República de Colombia



A4014381073

13

71.632.378, JULIÁN ADOLFO SANZ HENAO, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.661.730, JORGE MARIO OSPINA PARRA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.557.403 y manifestó:

- Que sus representados son LOS BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO EL ROSAL.
- Que conoce y acepta, en un todo, el contenido de la presente escritura y obliga a los representados a cumplir con lo estipulado a su cargo.

ACTO No. 3

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

Compareció(eron) el(los) señor(es) NELSON NAGLES VERGARA, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de Medellín, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 11.812.494, ciudadano(s) Colombiano(s), de estado civil soltero con unión marital de hecho, quien(es) en este acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron):

Primero: Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cantidad a favor del Banco BANCOLOMBIA, establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano:

Apartamento No. 803, el Parqueadero No. 97045, El Cuarto Útil No. 97008 - que hacen parte integrante de La URBANIZACIÓN EL ROSAL - PROPIEDAD HORIZONTAL situada en el municipio de Medellín, y se distingue en su puerta de entrada por la CALLE 50A con el NÚMERO 97-215, zona urbana del Municipio de Medellín, cuyos linderos se determinan en la segunda parte de esta escritura.

A los inmuebles les corresponden las matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 01N-5368390, 01N-5368200, 01N-5368221 respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte.

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: Que la

17

Este acta se firmó en la ciudad de Medellín. Día veinticuatro para el mes de

29-07-2014 10293796CLP-26113 14-92-2014

Confidencial de Propiedad

URBANIZACIÓN EL ROSAL- PROPIEDAD HORIZONTAL, de la cual hace parte el inmueble objeto de transferencia fue sometida al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos legales exigidos por la ley 675 de 2001, reglamento que fue elevado a escritura pública por la número 6.927 del 13 de noviembre de 2013 de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley.

Segundo: Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente, razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por Transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil le(s) hiciera la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como administradora y vocera del FIDEICOMISO EL ROSAL, según da cuenta la presente escritura.

Cuarto: Que con la presente escritura se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$124.545.400), que será pagada dentro del plazo de Quince (15) años en Ciento Ochenta (180) cuotas mensuales, mes vencido, la primera de las cuales se causará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que El(Los) Hipotecante(s) conjunta o separadamente haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro en favor de El Acreedor.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por



República de Colombia



Aa034381072



cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos

los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El Acreedor a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, deberá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 en concordancia con el artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso o las normas que lo modifiquen o sustituyan.-----

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me/nos obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi/nuestra parte, los seguros a mi/nuestro cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me/nos obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.-----

Parágrafo primero: En caso de mora de mi/nuestra obligación de pago de las primas de seguros, facuto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las



República de Colombia



AA014381071

45

primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me/nos sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior, El Acreedor está facultado mas no obligado a contratar y pagar por mi/nuestra cuenta las primas de los seguros a mi/nuestro cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, me/nos obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del El Acreedor.

Parágrafo tercero: Si El(Los) Hipotecante(s) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para El Acreedor ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

Octavo: Que El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi/nuestro cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s).
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi/nuestro cargo en favor de El Acreedor.
- c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos.

- f. Cuando exista pérdida o deterioro del (los) bien (es) inmueble (s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por El Acreedor e inscrito a la Lonja de Propiedad Raiz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios.
- g. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).
- h. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el/los bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi/nuestra cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).
- i. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matricula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura.
- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.
- k. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o



República de Colombia



fa014381070

16



República de Colombia

1025153400001000

25-07-2011

extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor.

- m. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente.
- n. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca.
- o. Cuando el/los bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a El Acreedor.

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier obligación pendiente de pago.

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

Decimoprimero: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a

23

1025153400001000-16

Conocido s.s. la expresa

cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**.

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha



República de Colombia



A4014381069



norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Décimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me/nos esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a mi/nuestro cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Comparció la doctora **MONICA ALEXANDRA PINEDA DUQUE**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.685.520 expedida en Copacabana (Antioquia) y manifestó:

Primer: Que obra en calidad de apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito bancario con domicilio principal en Medellín, representación que ejerce en calidad de apoderada especial, según poder otorgado por el doctor **JORGE JULIÁN VILLA MARTINEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 70.099.609, en calidad de Gerente Regional Constructores Medellín, cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre existencia y representación, entrega para que se protócolice con esta escritura.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

Presente(s) **NELSON NAGLES VERGARA y ROSA MAYELÍ CORDOBA CUESTA** de las condiciones civiles anotadas, manifiesta(n) que acepta(n) y ratifica(n) la hipoteca que a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** se constituye por medio de este instrumento.

NOTA IMPORTANTE: Se advierte a el(la)(los) compareciente(s) la obligación que tiene(n) de leer la totalidad del texto del presente instrumento público, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en él consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto del presente instrumento público. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas

con posterioridad a la firma de la misma por el(los) otorgante(s) y el Notario (Art.35, Decreto 1250/70).- Se advirtió el registro dentro del término legal.- Se legalizó conforme a minuta presentada. El Suscrito Notario Veinticinco autorizó a los Representantes Legales de las sociedades otorgantes del presente instrumento público, para firmar fuera del despacho Notarial, Artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983.

DERECHOS NOTARIALES \$ 913.535----- I.V.A. \$ 219.734-----

AVALUO \$ 132.793.000 TOTAL MAYOR EXTENSION.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO y CUENTA ESPECIAL DE NOTARIADO \$ 25.300 .- RESOLUCION 088 DE ENERO 2014 DE LA SUPERNOTARIADO. - LEY 546/99.

SE ELABORO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CODIGOS DE BARRA Nos. Aa014381080/1079/1078/1077/1076/1075/1074/1073/1072/1071/1070/1069/1068/

ANEXOS:

De conformidad con el Artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, "cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal".

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., PRESENTO PAZ Y SALVOS DE IMPUESTO PREDIAL y VALORIZACION No. 0773063- TASA DE ASEO NUMERO 6178 EXPEDIDOS EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN EL 10 Y 13 DE MAYO DE 2014-VALIDOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 12 DE AGOSTO DE 2.014.- CON LA PRESENTE ESCRITURA SE PROTOCOLIZA EN COPIA AUTENTICA LA SOLICITUD DE RADICACIÓN DEL AVALÚO POR ESTAR EL INMUEBLE EN CONSTRUCCION. (ARTICULO 27 – LEY 14/83).



República de Colombia



Vene de la Waja 14381069

Aa014381069

CORRESPONDE A LA ESCRITURA DE DESAFECTACION * TRANSFERENCIA *
HIPOTECA - OTORGADOS POR: BANCOLOMBIA S.A., ALIANZA FIDUCIARIA
S.A. FIDEICOMISO EL ROSAL, NELSON NAGLES VERGARA- HIPOTECA A:
BANCOLOMBIA S.A.



Monica Alexandra Pineda Duque
MONICA ALEXANDRA PINEDA DUQUE
C.C.# 42.685.520 COPACABANA
APODERADA ESPECIAL BANCOLOMBIA S.A.
NIT. 890.903.938-8

Catalina Posada Mejia
CATALINA POSADA MEJIA
C.C.# 43.733.043 ENVIGADO
REPRESENTANTE LEGAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
VOCERA FIDEICOMISO EL ROSAL
NIT 830.053.812 - 2

Nelson Nagles V
NELSON NAGLES VERGARA
C.C.# 11812494 Q
Dirección y Teléfono: CALLE 50A # 97-215 - 311 373 7028
Actividad Económica: EMPLEADO PÚBLICO 311 373 5168

Mayeli Cordero
ROSA MAYELI CORDOBA CUESTA
C.C.# 35.891.701

Este documento es emitido en la administración pública - No tiene valor para la ejecución

MARIA LEONOR CALLE W..
MARIA LEONOR CALLE WITHER

C.C.# 43.001.113

Notario
APODERADA ESPECIAL: ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.
y las personas naturales: DONNA VIRGINIA AGUIRRE MOLINA, PIEDAD
EUGENIA GAVIRIA GONZÁLEZ, MARÍA ISABEL GALLEGOS PALACIO, JUAN
MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ, JORGE LUIS BETANCUR CADAVÍD, JULIÁN
ADOLFO SANZ HENAO, JORGE MARIO OSPINA PARRA

JORGE IVAN CARRASCO SEPULVEDA
NOTARIO VEINTICINCO



25 Es fiel y primera copia, tomada del
original de la escritura pública
No. 3-760 de 27/06/2014.
Se elaboró en 14 hojas de papel autorizado
con destino a BANCOLOMBIA S. A.
Presta mérito ejecutivo para exigir el
cumplimiento de las obligaciones (Art. 80,
Dec. 960/70). Medellín 25 AGO 2014