

SI.

AA

14291294



189b  
representación de la sociedad CONSTRUCTORA SANTA COLOMA LTDA.--

ROSMIRA BOHORQUEZ PEDRAZA -- FONDO NACIONAL DE  
AHORRO.--

VALOR VENTA: \$27.515.000.00

VALOR HIPOTECA: \$23.848.120.00

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 300- 259.093.-

En la Cabecera del municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander,  
República de Colombia, a TRECE ( 13 ) DE ABRIL - - - - -  
de mil novecientos noventa y nueve (1.999), ante mí LUIS EDUARDO VALDIVIE

SO BARCO - - - - - Notario Tercero - - - - - del

Círculo de Bucaramanga, Compareció : LUIS IGNACIO GONZALEZ  
PUYANA, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de  
ciudadanía número 13.849.846 expedida en Bucaramanga, portador de la Libreta

Militar número E 187768 del Distrito Militar 32 y dijo: PRIMERO. -- Que obra  
en este acto en nombre y representación de la Sociedad denominada

CONSTRUCTORA SANTA COLOMA LTDA., domiciliada en la ciudad de  
Bucaramanga, con Nit. número 804-005447-8 , registrada en la Cámara de  
Comercio de esta ciudad, bajo la Matrícula Mercantil número 05-066110-03 de  
febrero 13 de 1998, y constituida por Escritura Pública número setecientos sesenta  
y tres (#763) de fecha doce (12) de febrero de mil novecientos noventa y ocho

(1.998) de la Notaría Tercera (3a.) del Círculo de Bucaramanga, conforme lo  
acredita el Certificado de Constitución y Gerencia que se anexa para que forme  
parte de esta Escritura, y quien en adelante se denominará LA VENDEDORA . -

- SEGUNDO. -- OBJETO Y DESCRIPCION. -- Que en la calidad anotada,  
transfiere al(los) señor(es) ROSMIRA BOHORQUEZ PEDRAZA , mujer,  
mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía  
número 28.358.111 expedida en San Andrés ( 5 ) - -- , de estado civil

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Los Edificios de la Justicia  
Pertenecen al Pueblo Colombiano

EXPEDIDO COPIAS  
XEROX 17 ABR. 1999  
05.21.02

CONSTRUCTORA SANTA COLOMA LTDA

casada con sociedad conyugal vigente, - - - - - , a título de compraventa pura y simple el derecho de dominio y posesión material que tiene la vendedora sobre el siguiente inmueble: **EL APARTAMENTO NUMERO CUATROCIENTOS TRES (#403) - BLOQUE 3:** Localizado en el CONJUNTO MULTIFAMILIAR SANTA COLOMA-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el municipio de Floridablanca, distinguido en la nomenclatura urbana con el número tres - ciento ochenta y cinco (#3-185) de la Calle cincuenta (50) del Barrio LAGOS II y singularizado con ficha, cédula, registro o código catastral número 010100240144000 HACE PARTE. - - - - - y matrícula inmobiliaria número 300-259.093, - - - - - el área Privada del apartamento es de : 60 metros cuadrados aproximadamente. --- Altura Libre: 2.25 metros . -- NIVEL +7.11 y le corresponde un porcentaje de copropiedad de 0.005136% - - - sobre las áreas comunes del edificio . --- Dependencias: El apartamento consta de un nivel que contiene: hall de acceso, sala comedor, cocina, área de ropas, hall de distribución de alcobas, alcoba principal con baño, alcoba 2 y alcoba 3 y baño para alcobas. -- Reglamento de propiedad Separada u Horizontal a que se refiere la Ley 182 de 1.948, y su decreto 1365 de 1.986, protocolizada en la Notaría Tercera (3a.) de Bucaramanga, mediante escritura pública número tres mil seiscientos cinco (#3.605) de fecha veintiseis (26) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1.998) ; adicionado mediante escritura pública número tres mil ochocientos veintitrés (#3.823) de fecha diez (10) de julio de mil novecientos noventa y ocho (1.998) de la Notaría Tercera (3a.) de Bucaramanga, debidamente registradas. --- **TERCERO . -- CABIDA Y LINDEROS.** -- Los linderos especiales del inmueble tomados del reglamento de propiedad horizontal a que se refiere la cláusula anterior son los siguientes: Del punto A al punto B en dirección suroriente con un metro y ochenta y cinco milímetros (1.085 mts.), en línea recta, con puerta de acceso al apartamento, del punto B al punto C en dirección nororiente, con un metro trescientos trece milímetros (1.313 mts.) en línea recta, del punto C al punto D, en dirección suroriente, con cuatro metros cuatrocientos trece milímetros (4.413 mts.), en línea recta, con buitrón y vacío al patio del apartamento 103, del punto D al punto E en dirección suroccidente, en línea recta, con cuatrocientos sesenta y cinco milímetros (0.465 mts) con vacío al patio del apartamento 102, del punto E al



punto F en dirección suroriente, en línea recta, con un metro noventa y cinco milímetros (1.095 mts), con vacío al patio del apartamento 103, del punto F al punto G, en dirección nororiente, en línea recta, con sesenta y dos centímetros (0.62 mts) con vacío al patio del apartamento 103, del punto G al H en

dirección suroriente, en línea recta con un metro seiscientos noventa y cinco milímetros (1.695 mts) con vacío al patio del apartamento 103, del punto H al punto I en dirección suroccidente, con siete metros y doce centímetros (7.12 mts) en línea recta, con muro doble que separa del bloque contiguo, del punto I al punto J en dirección noroccidente, en línea recta, con un metro seiscientos noventa y cinco milímetros (1.695 mts), con vacío a la zona común, del punto J al punto K en sentido nororiente, en línea recta, con sesenta y dos centímetros (0.62 mts) con vacío a la zona común, del punto K al punto L en dirección noroccidente en línea recta, con un metro noventa y cinco milímetros (1.095 mts.), con vacío a la zona común, del punto L al punto M en línea recta y dirección suroccidente, con un metro ochenta y cinco milímetros (1.085 mts) con vacío a la zona común, del punto M al punto N en línea recta y dirección noroccidente, con dos metros y seiscientos treinta y cinco milímetros (2.635 mts) con vacío a la zona común, del punto N al punto O en línea recta, en dirección suroccidente, con sesenta y dos centímetros (0.62 mts) con vacío a la zona común, del punto O al punto P en dirección noroccidente, en línea recta, con dos metros ochocientos sesenta y dos milímetros (2.862 mts.) con vacío a la zona común, del punto P al punto A, en sentido nororiente, en línea recta, con seis metros setecientos treinta y ocho milímetros (6.738 mts) con muro medianero que separa del apartamento 404 del mismo bloque. -- **PLANO SUPERIOR:**

Apartamento 503 . --- **PLANO INFERIOR:** Apartamento 303 .

Los linderos generales del CONJUNTO MULTIFAMILIAR SANTA COLOMA-

PROPIEDAD HORIZONTAL , son los siguientes : El lote de terreno con nomenclatura urbana calle 50 número 3-185 del Barrio LAGOS II de la nomenclatura urbana de Floridablanca (Sder.), tiene un área aproximada de 9.000 metros cuadrados y se encuentra así alinderado: NORTE, entre los mojones A y B, en una longitud de 126.36 metros paralelo a la quebrada de RIO FRIO; SUR,

entre los mojones E y F, en una longitud de 159.10 metros con el lote B, de propiedades de JUAN CARLOS LAYTON MORENO, LUIS CARLOS MORALES ARIZA Y ORDOÑEZ TORRES CONSTRUCCIONES LTDA; ORIENTE, entre los mojones B y F en una longitud de 43.00 metros con terrenos que fueron de ISOLINA MANTILLA DE TORRES Y OTRA; OCCIDENTE, entre los mojones A y E en una longitud de 116.13 metros con la Urbanización Piedra del Sol, promovida por el Municipio de Floridablanca. -- PARAGRAFO. -

- No obstante la cabida y linderos correspondientes, el objeto de esta venta es de cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan . --

**CUARTO. -- VALOR Y FORMA DE PAGO.** -- Que el precio de la venta del inmueble que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de **VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.515.000.oo)** que el COMPRADOR pagará(n) al VENDEDOR en la siguiente forma: A) La suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.903.000.oo)**, provenientes de las cesantías acumuladas en el FONDO NACIONAL DE AHORRO y giradas por este al vendedor por intermedio de la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO - SANTANDER , previo concepto favorable del Abogado Externo ante el FONDO NACIONAL DE AHORRO del estudio de títulos y demás documentos de legalidad del proyecto Urbanístico SANTA COLOMA LTDA. -- B) La suma de **VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.612.000.oo)**, con el producto del préstamo que el FONDO NACIONAL DE AHORRO por intermedio de la Junta Directiva ha aprobado mediante acta número - - - - 511 de fecha - - - - 13 de Enero de 1.999, - - - - - y que se entregará a la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO de la siguiente manera: ----

1) **Primer Desembolso:** La suma de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.444.800.oo)**, equivalente al 40% previa la radicación en el FONDO NACIONAL DE AHORRO de la presente escritura pública de compraventa con el contrato de construcción debidamente protocolizado en la misma y de mutuo e hipoteca de primer grado a favor del FONDO NACIONAL



DE AHORRO debidamente registrada con el respectivo certificado de libertad y tradición y demás documentos que exija el Fondo. -- 2) Segundo Desembolso: La suma de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA**

**CORRIENTE (\$9.444.800.00)**, equivalente al 40% previa certificación de avance de obra individual de más del 50% sobre la construcción incluyendo las obras de urbanismo expedida por la interventoría de la CAJA COMPENSACION FAMILIAR, COMFENALCO. -- 3) Tercer y Ultimo Desembolso: La suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.722.400.00)**, equivalente al 20% restante previa certificación de avance de obra del 100% expedida por la Interventoría por unidad de vivienda, acta de entrega, certificación de terminación de obra y habitabilidad expedida por la interventoría y por la entidad oferente y demás documentos exigidos por el FONDO. -----

**PARAGRAFO.** -- No obstante la anterior forma de pago pactada la compraventa se otorga libre de condición resolutoria. -- **QUINTO. -- TRADICION.** -- Que la VENDEDORA adquirió el inmueble materia de esta venta en la siguiente forma: EL LOTE DE TERRENO, por compra que hizo a HENRY ROMERO DURAN y MAURICIO ARDILA PLATA, según consta en la escritura pública número 0816 de fecha trece (13) de febrero de mil novecientos noventa y ocho (1.998) de la Notaría Tercera (3a.) de Bucaramanga, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a la matrícula inmobiliaria número 300-222138 ; posteriormente loteado mediante escritura pública número tres mil ochenta y cuatro (#3.084) de fecha veintiocho (28) de mayo de mil novecientos noventa y ocho (1.998) de la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga, registrada el tres (3) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1.998), a las matrículas números 300-257968 y 300-257969 y finalmente englobado mediante escritura pública número tres mil seiscientos cinco (#3.605) de fecha veintiseis (26) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1.998), de la Notaría Tercera (3a.) de Bucaramanga, debidamente registrada y la CONSTRUCCION por haberla levantada a su expensas. --- **SEXTO. -- LIMITACIONES AL DOMINIO.** --

Que el inmueble objeto de esta venta se halla libre de hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias y cualquier otra limitación al dominio. -

**- SEPTIMO. ---- PAZ Y SALVO.** -- Que el inmueble que se transfiere en venta por este contrato lo declara la vendedora a paz y salvo por todo concepto, en especial libre de tasas, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales.

En el evento que por algún motivo no se hubieren cancelado, éstos correrán por cuenta de la VENDEDORA siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento. -- **OCTAVO . -- SANEAMIENTO.** -- Que EL VENDEDOR se obliga al saneamiento por evicción y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere y además responderá por cualquier vicio redhibitorio oculto del bien vendido. -- **NOVENO . -- ENTREGA.** -- La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato se realizará el 20 de Abril de 1.999, - - - - - , fecha desde la cual la vendedora garantiza al(los) comprador(es) la pacífica posesión del mismo. -- **DECIMO . -- GASTOS.** -- Que los gastos notariales , de beneficencia, registro y anotación de todos los actos contenidos en esta escritura, correrán por cuenta del vendedor . --- **DECIMO PRIMERO .** --- Tanto el comprador como el vendedor renuncian a la condición resolutoria que pueda emanar de la celebración de este contrato. ----- **ACEPTACION: ROSMIRA BOHORQUEZ PEDRAZA** , mujer, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía número 28.358.111 expedida en San Andrés ( 5 ) -- , de estado civil casada con sociedad conyugal vi- gente, - - - - - , dijo(eron): 1) Que acepta la venta que a su favor se le(s) hace mediante esta escritura y todas las demás estipulaciones contenidas en la misma. -- 2) Que acepta el Régimen de Propiedad Separada u Horizontal y se somete a las disposiciones que de él se derivan. -- 3) Que autoriza al Fondo Nacional de Ahorro en forma expresa e irrevocable para que el producto del préstamo aprobado a su favor , con base en la solicitud radicada bajo el número 28.358.111 , sea girado y pagado directamente a favor de LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO o a la orden de quienes puedan reclamar derechos sobre el mismo inmueble derivados de



obligaciones con garantía hipotecaria. -- 4) Que constituye(n) patrimonio de Familia Inembargable a favor de sus hijos menores actuales que tenga(n) o llegare(n) a tener, por ser un **PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**, declarado elegible mediante Resolución número 123 de fecha

29 - de julio de 1.998 del INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA -INURBE -, cuya copia se protocoliza con esta escritura que solo será embargable por el FONDO NACIONAL DE AHORRO. ---- **PARAGRAFO DE AFECTACION.** -- LA -- COMPRADORA Y SU CONYUGE, EDGAR PEREZ PARRA, MAYOR DE EDAD, DE ESTA VECINDAD, IDENTIFICADO CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 91.245.765 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA, Y QUIEN COMPARCE A FIRMAR LA PRESENTE ESCRITURA, MANIFIESTAN QUE NO SOMETEN EL INMUEBLE -- A LA LEY 258/96 (AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR).----- A PESAR DE LA ADVERTENCIA QUE EL SEÑOR NOTARIO HACE DE LA OBLIGACION ESTABLECIDA EN LA LEY 258/96.-----

*EL FONDO*

Compareció(eron) : ROSMIRA BOHORQUEZ PEDRAZA , mujer, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía número 28.358.111 expedida en San Andrés ( S ) -- , de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, -----, y dijo(eron): **PRIMERA. -- VALOR Y DESTINACION DEL MUTUO.** -- Que por medio de este instrumento público se **CONSTITUYE(N) Y DECLARA(N) DEUDOR(ES) del FONDO NACIONAL DE AHORRO**, entidad esta que en adelante se denominará **EL FONDO** , creado por el Decreto Ley 3118 de 1968, como establecimiento público y transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del Orden Nacional, mediante la Ley 432 del 29 de enero de 1998, con domicilio en la ciudad de Santa Fe de Bogotá en

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

la suma de: VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.848.120.00), cantidad esta que se discriminará así: 1). La suma de VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.612.000,00), que el (los) exponente(s) destinará(a), como se determina en la cláusula cuarta punto B numerales 1, 2, y 3 al pago del precio de la compraventa del inmueble, cuya descripción, cabida, dirección y linderos, se determina(n) en la(s) cláusula(s) SEGUNDA Y TERCERA (2 y 3) del contrato de compraventa que forma parte integral de este mismo instrumento. -- 2). La cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$236.120,00), correspondiente al uno por ciento (1%) del valor anteriormente citado y que se destinará a cubrir los gastos de administración durante la vigencia del presente contrato, sin perjuicio de las costas y gastos judiciales que pudieran causarse en el evento de cobro judicial y otras sumas de dinero que resultaren del presente contrato de mutuo y su accesorio de hipoteca. -- SEGUNDA. -- PLAZO Y FORMA DE PAGO. -- Que las sumas por las que se declara(n) deudor(es,a) el(los,la) exponente(s) al igual que las primas causadas por la contratación de los seguros de que trata la cláusula siguiente, así como los intereses estipulados en la Cláusula CUARTA de esta escritura, se cancelarán a favor del FONDO o a su orden en la ciudad de Santafé de Bogotá, o en el lugar que al efecto señale el acreedor , en un término inicial de QUINCE (15) años y en CIENTO OCHENTA (180) cuotas mensuales sucesivas. Las cuotas mensuales se establecerán de acuerdo con las condiciones fijadas por el FONDO en sus respectivas resoluciones las cuales tendrán un incremento anual, en relación con el año inmediatamente anterior, correspondiente al índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el DANE vigente para ese año, y será aplicado en el mes de enero de cada año.- La Primera cuota será exigible a los sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que se efectúe el desembolso del crédito. -- PARAGRAFO PRIMERO. -- Las cuotas mensuales a que se refiere el presente contrato comprenden los valores correspondientes a amortización a capital, el costo de los seguros, gastos de administración, intereses remuneratorios y moratorios . -- PARAGRAFO SEGUNDO. -- El plazo inicial podrá variar pero siempre será determinable teniendo como referencia



la tasa de interés variable y la cuota asignada al crédito. Así mismo, cuando la circunstancias económicas de la Entidad lo aconsejen, la Junta Directiva del FONDO podrá variar las tasas de interés o las condiciones de amortización del crédito, modificando las cuotas mensuales, a fin de adecuarlas

a las nuevas tasas, decisión esta que será comunicada por la Entidad a los exponente(s) deudor(es) por cualquier medio. -- **PARAGRAFO TERCERO.** --

En caso de que la cuota mensual señalada en la forma prevista en esta cláusula no cubra la totalidad de los intereses estipulados en esta escritura, el valor no cancelado por el deudor se incrementará, para todos los efectos contractuales, al valor mutuado. -- **TERCERA.** -- **SEGUROS.** -- EL FONDO, con criterio de justicia social y para proteger su cartera, contratará con una Compañía de Seguros legalmente autorizada para el efecto, a partir de la firma de la presente escritura, los seguros que estime necesarios para amparar las coberturas de riesgos tales como: vida, doble indemnización por muerte accidental, incapacidad total y permanente del(s) deudor(es), seguro solidario, de incendio, rayo, terremoto, explosión, daños por agua, anegación, extender coverage, asonada, motín, conmoción civil o popular y/o huelga y amit, que afecten el inmueble hipotecado al FONDO y determinado en este instrumento. ---- Para el pago de las primas correspondientes, el FONDO cobrará a su(s) deudor(es) hipotecario(s) la suma que en cada caso corresponda a los riesgos asegurados, que al igual que la cuota mensual de amortización, será obligatoria. -- **CUARTA.** -- **INTERESES.** -- Que el(s) exponente(s) deudor(es) se obliga(n) a pagar a favor del FONDO o a su orden, en la ciudad de Santafé de Bogotá o en el lugar que al efecto la misma entidad designe, sobre el capital adeudado, una tasa de interés variable, adoptada mediante acuerdo expedido por la Junta Directiva de la Entidad, que resultará de tomar el índice de precios al consumidor (IPC) vigente a la fecha del desembolso del crédito, más (IPC + 10,00), - - - - puntos. - El IPC que se tome como referencia para fijar la tasa de interés, será calculado para cada año (tomando el período noviembre a noviembre) con fundamento en el porcentaje de ajuste del año gravable (PAAG) certificado por el DANE, el cual será revisado en Enero de cada año. ----- **PARAGRAFO.** ----- Si en vigencia del crédito

hipotecario el deudor por cualquier circunstancia deja de reportar sus cesantías al fondo, tendrá una tasa de interes superior a la fijada, a excepción de que sea pensionado. -- **QUINTA. -- MORA.** -- En caso de mora en el pago de una o varias cuotas mensuales , el FONDO queda facultado para pagarse dichas cuotas en forma automática con cargo al valor de las cesantías que tenga acumuladas, para lo cual el(los) exponente(s) deudor(es) manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que renuncia a cualquier requerimiento privado o judicial para su constitución en mora por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato y sus accesorios. -- **PARAGRAFO PRIMERO.** -- En caso de mora, por todo el tiempo que ésta se produzca, el(los,la) exponente(s) se compromete(n) a pagar a favor del FONDO una tasa de interés equivalente al interés corriente pactado en este instrumento incrementado en un **cincuenta por ciento (50%)**, el que se cobrará a partir del día siguiente a aquel en el cual la cuota respectiva y la prima de seguros no sea pagada y proporcional al tiempo de mora. -- **PARAGRAFO SEGUNDO.** -- Lo estipulado en esta cláusula no obsta para que el FONDO pueda dar por terminado el plazo y ejercite las acciones judiciales por incumplimiento, exigiendo el pago total de las obligaciones contraídas, siendo de cargo del deudor los gastos a que el cobro diere lugar. Así mismo, hará exigible anticipadamente la totalidad de la obligación en cualquier época, si comprobaré que alguno de los documentos aportados por el deudor hubiere sido obtenido en forma irregular o que contenga información no veraz que induzca a la administración a engaño. -- **SEXTA. -- CUOTAS EXTRAORDINARIAS.** -- El (los) exponente(s) deudor(es) podrá (n) en cualquier momento efectuar abonos voluntarios extraordinarios diferentes a las aplicaciones de cesantías, siempre y cuando no se encuentre en mora en sus pagos.

- Si el abono es igual o superior al valor de una (1) cuota mensual, el afiliado deberá definir si se aplica al pago anticipado de cuotas o a la amortización de capital; en caso de silencio, el monto se llevará a capital. -- **PARAGRAFO.** -- En caso de desvinculación del(los) exponente(s) deudor(es) como afiliado(s) al FONDO por cualquier causa, el saldo neto a su favor por concepto de cesantías e intereses se imputará al pago anticipado del crédito, así: en primer lugar a intereses de mora, luego a intereses corrientes y finalmente a capital. --

**SEPTIMA. -- AUTORIZACION DE PIGNORACION DE CESANTIAS.** --



Que para garantizar las obligaciones originadas en el contrato de mutuo que contiene este instrumento, el(los) exponente(s) deudor(es), además de comprometer su responsabilidad personal autoriza a su entidad nominadora y/o FONDO, para que ignore a favor del FONDO el valor de las cesantías

futuras que se causen con posterioridad a la aprobación del crédito contenido en el presente contrato, por concepto de los servicios prestados a la entidad pública o privada como consecuencia de la relación laboral, pignoración esta que estará vigente por todo el tiempo que exista alguna obligación de orden económico a favor de la entidad prestamista. - En consecuencia , el(los) exponente(s) deudor(es), por toda la vigencia del presente contrato de mutuo, no podrá(n) pignorar o dar en garantía en cualquier forma a favor de terceros las cesantías que compromete a favor del FONDO, así como tampoco podrá(n) obtener de la entidad acreedora y depositaria de dichas cuantías pago alguno con destino diferente a la cancelación de la obligación que contiene el presente instrumento público. -- **PARAGRAFO.** -- Cuando se trate de cesantías causadas hasta antes de la fecha de aprobación del crédito, el afiliado podrá retirarlas total o parcialmente para utilizarlas en los casos autorizados por la Ley. Si decide mantenerlas en el FONDO, se observará el siguiente procedimiento: 1o.) En el evento en que el afiliado incurra en mora en una o más cuotas mensuales en el pago de su crédito aprobado, la autorización del exponente para pignorar sus cesantías a que hace alusión la presente cláusula, se hace extensiva para este caso quedando facultado el FONDO para pagarse dichas cuotas en forma automática, con cargo al valor de las cesantías que tenga acumuladas. -- 2o.) En caso de retiro del afiliado de su empleo sin que continué con la calidad de aportante activo al FONDO, el valor de las cesantías acumuladas hasta antes de la fecha de la aprobación del crédito, se le imputará al pago anticipado del mismo, evento en el cual opera la misma autorización consignada en esta cláusula. -- **OCTAVA.** -- **AUTORIZACION DE CESION.** -- EL FONDO queda facultado expresa e irrevocablemente por el(los,la) exponente(s) deudor(es,a) para que en cualquier tiempo y por cualquier causa pueda hacer la cesión del crédito de que trata el presente instrumento publico. Esta cesión solo requerirá la comunicación al(los,la)

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

exponente(s) deudor(es,a) para los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del crédito. -- **NOVENO. -- AUTORIZACION GIRO DEL CREDITO.** --

El(los,la) exponente(s) deudor(es,a) autoriza(n) expresa e irrevocablemente al FONDO, para que gire y pague a favor de la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO, el valor del crédito radicado bajo el número **28.358.111** . -- **DECIMA. -- CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.** -- Que para garantizar el pago de la obligación el (los,la) exponente (s) deudor(es,a) compromete(n) su(s) cesantía(s) futuras, su responsabilidad personal y solidaria ----- y constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO** a favor del **FONDO NACIONAL DE AHORRO**, que garantiza la suma mutuada de **VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.848.120.oo)**, más el pago de todos los saldos de dinero que resultare(n) a su cargo en razón del contrato de mutuo, siendo entendido que esta hipoteca se extiende también a los intereses de esta obligación, gastos de cobranza y costos de juicio que se adelanten para la efectividad de la misma, la cual estará vigente mientras exista alguna obligación a favor del FONDO derivada de los presentes contratos, hipoteca que recae sobre el inmueble cuya descripción, cabida, nomenclatura y linderos se determinan en las cláusulas 2 y 3 del contrato de compraventa contenido en este mismo instrumento. -- No obstante la mención de la cabida, la presente hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto, comprende las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras y estará vigente en todos sus efectos mientras exista alguna obligación a favor del FONDO, inmueble este adquirido por el deudor, según consta en este mismo instrumento. -- **DECIMA PRIMERA. -- SANEAMIENTO.** -- Declara igualmente que el inmueble que hipoteca es de su exclusiva propiedad, que no lo ha vendido o enajenado a persona alguna, y se halla libre de gravámenes, tales como censo, embargos, hipotecas, arrendamientos por escritura publica, anticresis, pleitos pendientes, servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, no ha sido constituido en patrimonio de familia inembargable, y además no esta sometido a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio y, en general, se encuentra libre de cualquier otro gravamen que pueda afectarlo. -- **DECIMA SEGUNDA. -- JURISDICCION Y COMPETENCIA.** -- Señalase como lugar



para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de este contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de **Santafé de Bogotá**, sin perjuicio de poder ejercerlas también en la ciudad de **Floridablanca** lugar de ubicación del inmueble hipotecado. --- **DECIMA TERCERA.** --

**EXIGIBILIDAD ANTICIPADA.** --- En los casos en que el bien hipotecado a favor del FONDO fuere perseguido judicialmente o sufriere desmejora o deprecio tales que así desmejorado o depreciado no prestaré suficiente garantía a satisfacción del FONDO, el plazo que faltare para el pago de la deuda se considera extinguido o inexistente, haciéndose exigible en el acto el pago total de la obligación. -- **PARAGRAFO.** -- EL FONDO aceptará la sustitución del deudor hipotecario, así como la sustitución del bien dado en garantía siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Acuerdo 949 del 5 de agosto de 1.998, actual Estatuto de Crédito. -- **DECIMA CUARTA.** --

**GASTOS Y EXPEDICION SEGUNDA COPIA.** -- Los gastos que ocasione el otorgamiento y registro de esta hipoteca incluidos los de expedición y registro de la primera copia con destino al FONDO, los que ocasione la expedición del certificado de libertad actualizado y los de posterior cancelación de la hipoteca, serán cubiertos por el(los) exponente(s) deudor(es). Igualmente serán a cargo del(los) deudor(es) los gastos de expedición y registro de un segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público que preste mérito ejecutivo a favor del FONDO NACIONAL DE AHORRO, para lo cual el(los) exponente(s) deudor(es), por medio de esta escritura, confiere poder especial, amplio y suficiente al FONDO NACIONAL DE AHORRO para que en su nombre y representación solicite a la Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público en los eventos de pérdida o destrucción total o parcial, solicitud esta que se entiende realizada por ambas partes ante el Notario de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 decreto 960 de 1.970. -- **DECIMA QUINTA.** -- **AUTORIZACION HONORARIOS PROFESIONALES.** -- El(los) exponente(s) deudor(es) autoriza(n) al FONDO

para que de la suma correspondiente a gastos de administración del crédito aprobado, se gire y cancele al abogado externo asignado, el valor fijado como

pago por sus servicios profesionales. -- DECIMA SEXTA. -- Se entiende parte integral del presente contrato todas las disposiciones contenidas en el acuerdo 949 del 5 de agosto de 1.998, ( Reglamento de crédito). -- DECIMA SEPTIMA. --

**REPORTE A CENTRALES DE RIESGO.** -- El exponente deudor autoriza irrevocablemente al FONDO para que en el evento que incumpla cualquiera de las obligaciones contraídas se reporte su nombre, apellidos, cédula de ciudadanía o documento de identificación a los archivos de los deudores morosos o con referencias que lleva la ASOCIACION BANCARIA DE COLOMBIA, CIFIN, COVINOC, DATACREDITO o cualquier otra Entidad que en el futuro se establezca con este propósito. ----- PRESENTE: ROSA URIBE LUNA, mayor

de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.211.333 expedida en Lebrija y manifestó: a) Que en el otorgamiento de este

instrumento público obra en nombre y representación del FONDO NACIONAL DE AHORRO, entidad creada por el Decreto Ley 3118 de 1968 , como establecimiento público y transformada en Empresa Industrial y Comercial del

Estado de carácter financiero del Orden Nacional , mediante la Ley 432 del 29 de enero de 1.998, en virtud del poder especial a ella conferido por la doctora ESTHER LOZADA JIMENEZ , identificada con la cédula de ciudadanía número

41.385.388 expedida en Bogotá , Apoderada General del FONDO NACIONAL DE AHORRO, según consta en la escritura pública número 120 de fecha veintidos (22) de enero de mil novecientos noventa y nueve (1.999) , otorgada en la Notaría

Undécima (11a.) del Círculo de Santafé de Bogotá, cuya vigencia se acredita mediante certificación expedida por la mencionada Notaría, la cual se protocoliza en este instrumento. -- b) Que en ejercicio del poder que se le ha conferido, acepta en nombre y representación del FONDO NACIONAL DE AHORRO la presente

escritura, la hipoteca que mediante ella se constituye y las demás estipulaciones que la misma contiene. -- c) Que con base en la autorización contemplada en la cláusula NOVENA de esta escritura, compromete a la entidad que representa a efectuar el pago del crédito radicado bajo el número 28.358.111 a las personas autorizadas al efecto, una vez se haya cumplido con las formalidades de

inscripción de los contratos contenidos en este instrumento y todos los requisitos legales, trámites administrativos y fiscales del caso, dentro de los términos señalados en las disposiciones emanadas de la Junta Directiva del FONDO



65

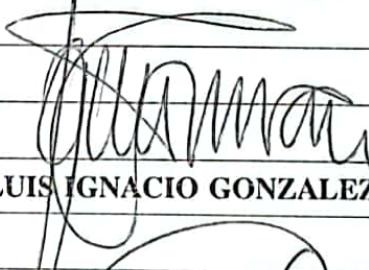
NACIONAL DE AHORRO . -- ME FUE  
PRESENTADO EL SIGUIENTE  
COMPROBANTE LEGAL QUE DICE:  
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO: --  
B-005461 -- EL SUSCRITO TESORERO DE  
FLORIDABLANCA CERTIFICA QUE ARDILA PLA

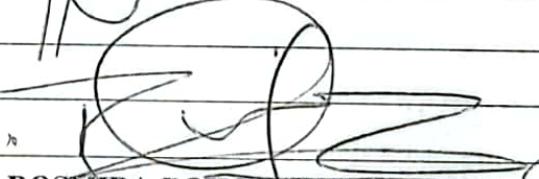
TA MAURICIO, -----

, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR  
CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS;  
CORRESPONDIENTE AL PRIMER ----- SEMESTRE DEL AÑO DE  
MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (1.999).-- PREDIO NUMERO: -  
010100240144000.--- DIRECCION: LOTE A. EL RECREO.-----

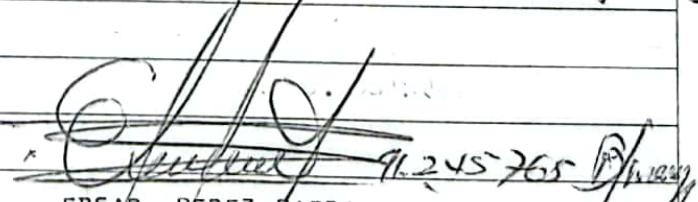
--- AVALUO :\$90'045.000.--- CERTIFICACION QUE SE  
EXPIDE EN FLORIDABLANCA , A LOS CATORCE ( 14 ) - DIAS DEL  
MES DE ENERO / - - DEL AÑO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y  
NUEVE (1.999). -- EL TESORERO, (FIRMADO).- ILEGIBLE. -- HAY  
SELLOS.--- ADVERTIDOS, los otorgantes de la formalidad del registro se les  
leyó este instrumento y lo aprobaron por estar de acuerdo con la minuta por ellos  
presentada. -- Firman todos por ante mí, el Notario que doy fe. -- Derechos  
Notariales, según Resolución número 4581 de fecha 29 de diciembre de 1.998. --  
Por valor de \$84.909,71 - - - - - moneda corriente. -- NOTA: ESTA  
ESCRITURA FUE EXTENDIDA EN HOJAS DE PAPEL NOTARIAL  
NUMEROS: AA-14291294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1331. --

LOS OTORGANTES,

  
LUIS IGNACIO GONZALEZ PUYANA

  
ROSMIRA BOHORQUEZ PEDRAZA

28.358 III San Andrés (S)

  
EDGAR PÉREZ PARRA

  
ROSA URIBE LUNA

**EL NOTARIO TERCERO,**



LUIS EDUARDO VALDIVIESO GÓMEZ  
NOTARIO TERCERO DEL CIRCUITO  
ESTADOUNIDENSE