

7344372

000142

ESCRITURA PUBLICA NUMERO. 785

NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO

FECHA: CATORCE (14) DE MAYO

DEL AÑO DOS MIL TRES (2.003)

MATRICULA INMOBILIARIA # 50N- 20387457

CEDULA CATASTRAL DE MAYOR

EXTENSION No. SBR-12871 y 009232930200000000

CASA NUMERO 14 DEL BLOQUE NUMERO 7

CONJUNTO RESIDENCIAL ALBEAR DE SUBA - SUPERLOT 1 CALLE

143 F NUMERO 126-50 BOGOTA, DISTRITO CAPITAL

DATOS DE REGISTRO

NATURALEZA DEL ACTO: CODIGO: 0125. COMPRAVENTA, CODIGO: 0204. HIPOTECA y CODIGO: 0315. CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA

VENTA: \$ 23.240.000.00

HIPOTECA: \$ 12.833.000.00 en PRIMER GRADO A FAVOR DE BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. AV - VILLAS. NIT No: 860.035.827-5

SUBSIDIO: \$ 7.725.000.00 OTORGADO POR LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR - COLSUBSIDIO

PATRIMONIO DE FAMILIA: SI

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

SOCIEDAD VENDEDORA: PROVERDE S.A. NIT: 830.048.443-8

COMPRADOR (ES):

JAIRO NILSON HERNANDEZ C.C. No. 79.059.040 de Barrio -

Boyacá - Engativá (Bogotá, D.E)

SANDRA ROMERO MARTINEZ C.C. No. 52.497.753 de Bogotá

D.C.

BENEFICIARIO (S) DEL SUBSIDIO:

JAIRO NILSON HERNANDEZ C.C. No. 79.059.040 de Barrio -

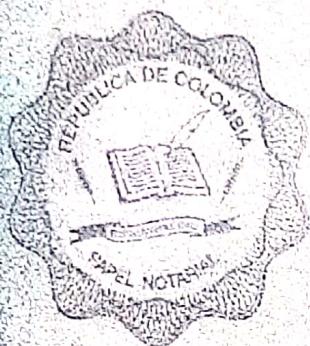
Boyacá - Engativá (Bogotá, D.E)

SANDRA ROMERO MARTINEZ C.C. No. 52.497.753 de Bogotá

ESTE PAGO NO TIENE COSTO AL HONORARIO DEL USUARIO

D.C. -----
VALENTINA HERNANDEZ ROMERO (MENOR) -----
SEBASTIAN HERNANDEZ ROMERO (MENOR) -----
SECCION PRIMERA
CONTRATO DE COMPROVENTA
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los diez y ocho días del mes de Mayo de 2003.
ante mí, GERMAN VARGAS ESPINOSA, -----
NOTARIO CINCUENTA (50) ----- del Círculo de Bogotá, D.C., se otorgó la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----
Entre los suscritos JUAN ANTONIO PARDO SOTO, mayor, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.492.480 de Bogotá, D.E., quien obra en el presente acto en su condición de Gerente y por lo tanto en nombre y representación de la Sociedad PROVERDE S.A., Nit. 830.048.443-8, Sociedad legalmente constituida por Escritura Pública número siete mil seiscientos sesenta y tres (7663) otorgada el día veintiuno (21) del mes de Julio de mil novecientos noventa y ocho (1998) en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, D.C., matriculada en la cámara de comercio bajo el número 00887589, debidamente autorizado por la Junta Directiva de acuerdo con el Acta 49 del 15 de noviembre de 2.002, Sociedad que en adelante se denominará LA VENDEDORA, de una parte y JAIRO NILSON HERNANDEZ, varón, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.059.040 expedida en Barrio Boyacá - Engativá (Bogotá, D.E) y SANDRA ROMERO MARTINEZ, mujer, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.497.753 expedida en Bogotá, D.C mayor (es) de edad (es), domiciliado (a) (os) en esta ciudad, de estado civil casados con sociedad conyugal vigente, quien (es) en adelante se llamará (n) EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) de otra parte, se ha celebrado el Contrato de Comproventa regido por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto por ellas por la ley comercial colombiana: -----
PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDORA transfiere a título de venta en favor de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y éste (a) (os) a su vez

000140 UNK 7344373



adquiere (n) de aquella a título de compra el Derecho de Dominio que tiene y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): **CASA NUMERO CATORCE (14) BLOQUE SIETE (7)** que forma parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALBEAR DE SUBA - SUPERLOT 1** que se distingue en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., como **CALLE CIENTO CUARENTA Y TRES F (143 F) NUMERO CIENTO VEINTISEIS - CINCUENTA (126 - 50)**, que se construye en **EL LOTE DENOMINADO "SUPERLOT 1 DE LA SUPERMANZANA 2 URBANIZACION LAS MARGARITAS ETAPA II**, con una cabida superficiaria de **nueve mil cuatrocientos noventa y cinco punto diecinueve metros cuadrados (9495.19 M²)**, determinado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N- 20386361 y Cédula Catastral Número SBR-12871 y 009232930200000000 en **MAYOR EXTENSION**, está comprendido dentro de los siguientes linderos generales, tomadas del Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal:

Por el NORTE: Partiendo del mojón 64a al mojón 45 en linea quebrada, pasando por los mojones S, T, U, 62, V, W en distancias sucesivas de seis punto setenta y ocho metros (6.78 m), dieciséis punto sesenta y dos (16.62 m), veinticuatro punto noventa y dos metros (24.92 m), veintiséis punto ochenta y dos metros (26.82 m), uno punto ochenta y un metros (1.81 m), cuarenta y nueve punto treinta metros (49.30 m), y diecisiete punto diecisiete metros (17.17 m) respectivamente, con la Urbanización Rodesia.

Por el ORIENTE: Del mojón 45 al mojón 54 en linea quebrada pasando por los mojones 44, 46, 50, 51, 52 y 53 en distancias sucesivas de veintidós punto treinta y ocho metros (22.38 m), tres punto diecinueve metros (3.19 m), treinta y uno punto ochenta y siete (31.87 m), ocho punto sesenta y dos metros (8.62 m), veintiocho punto veintinueve metros (28.29 m), cinco punto ochenta metros (5.80 m) y setenta y uno punto noventa y cinco metros (71.95 m) respectivamente, con Cesión Pública Tipo A número 4, con el Superlot 2 y con Cesión Pública Tipo A número 3 de la misma urbanización.

Por el SUR: Del mojón 54 al mojón 56 en linea quebrada pasando por el

mojón 55 en distancias sucesivas de noventa punto cincuenta y ocho metros

(90.58 m) y seis punto trece metros (6.13 m) respectivamente, con el trazado longitudinal de la calle 146 de la nomenclatura urbana.

Por el OCCIDENTE: Del mojón 56 al mojón 64a ó punto de partida cerrando el polígono, en línea quebrada pasando por los mojones 57, 58, 69, 68, 66a, 59 y 65a en distancias sucesivas de cuarenta punto noventa metros (40.90 m), veinte punto sesenta y cinco metros (20.65 m), tres punto cuarenta y nueve metros (3.49 m), uno punto ochenta y un metros (1.81 m), siete punto cincuenta y siete metros (7.57 m), once punto ochenta y tres metros (11.83 m), uno punto cero dos metros (1.02 m), cuatro punto dieciocho (4.18 m) y seis punto cero siete metros (6.07 m) respectivamente, con el trazado longitudinal de la carrera 127 de la nomenclatura urbana.

SEGUNDA : IDENTIFICACION DEL INMUEBLE.- LINDEROS

ESPECIFICOS DE LA CASA NUMERO CATORCE (14) del BLOQUE

SIETE (7) del CONJUNTO RESIDENCIAL ALBEAR DE SUBA -

SUPERLOTE 1: -----

GENERALIDADES: -----

Tiene su acceso por la entrada principal del Conjunto. Consta de tres (3) niveles denominados primero, segundo y tercer pisos. El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de dos punto treinta metros (2.30 m) promedio para cada piso.

AREAS GENERALES: -----

AREA TOTAL CONSTRUIDA: Sesenta y tres punto noventa y seis metros cuadrados (63.96 m²).

AREA TOTAL PRIVADA: Cincuenta y seis punto noventa y siete metros cuadrados (56.97 m²).

AREA TOTAL LIBRE: Seis punto treinta y siete metros cuadrados (6.37 m²).

NIVEL PRIMER PISO: -----

Area Total Construida: Veintitrés punto cuarenta y nueve metros cuadrados (23.49 m²).

Area Privada Construida: Veintiuno punto sesenta y dos metros cuadrados

7344374

000144

(21.62 m²).**Muros estructurales y ductos comunales:**

Uno punto ochenta y siete metros cuadrados

(1.87m²).-----**NIVEL SEGUNDO PISO:****Area Total Construida:** Veinlicuatro puntocero un metros cuadrados (24.01m²).-----**Area Privada Construida:** Veintiuno punto trece metros cuadrados (21.13 m²).-----**Muros estructurales y ductos comunales:** Dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (2.88 m²).-----**NIVEL TERCER PISO:****Area Total Construida:** Dieciséis punto cuarenta y seis metros cuadrados (16.46m²).-----**Area Privada Construida:** Catorce punto veintidós metros cuadrados (14.22 m²).-----**Muros estructurales y ductos comunales:** Dos punto veinticuatro metros cuadrados (2.24 m²).-----**Area Total Libre:** Seis punto treinta y siete metros cuadrados (6.37m²).-----**Area Privada Libre:** Cinco punto noventa y dos metros cuadrados (5.92 m²).-----**Muros de Cerramiento:** Cero punto cuarenta y cinco metros cuadrados (0.45 m²).-----

Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y cubierta de la casa identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter.-----

DEPENDENCIAS: Las dependencias de la casa por niveles son las siguientes:-----**NIVEL PRIMER PISO:** Sala - comedor, cocina y escaleras.**NIVEL SEGUNDO PISO:** Dos (2) alcobas, un (1) baño y escaleras.**NIVEL TERCER PISO:** Una (1) alcoba, espacio para baño, patio de ropa y escaleras.-----**LINDEROS:**-----

Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso, cubiertas y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así:

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL PRIMER PISO:

Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto setenta y cuatro metros (2.74 m), cero punto veintiséis metros (0.26 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto veintiséis metros (0.26 m) y uno punto cincuenta metros (1.50 m) respectivamente, con la Casa Número 15 del Bloque.

Del punto Número dos (No 2) hasta el punto Número tres (No 3) en línea recta y distancia de cuatro punto ochenta y siete metros (4.87 m) con la Casa Número 3 del Bloque.

Del punto Número tres (No 3) hasta el punto Número cuatro (No 4) en línea recta y distancia de cuatro punto treinta metros (4.30 m) con la Casa Número 13 del Bloque.

Del punto Número cuatro (No 4) hasta el punto Número uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 m), cero punto treinta y ocho metros (0.38 m), cero punto diecisiete metros (0.17 m), tres punto doce metros (3.12 m), cero punto diecisiete metros (0.17 m) y cero punto noventa y seis metros (0.96 m) respectivamente, con acceso y zona comunal.

LINDEROS VERTICALES NIVEL PRIMER PISO:

Cenit: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa.

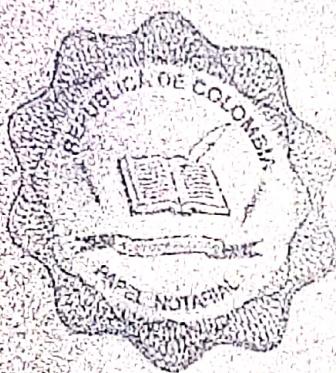
Nadir: Placa de piso al medio con el subsuelo común.

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL SEGUNDO PISO:

Partiendo del punto Número cinco (No 5) localizado a la izquierda de la escalera hasta el punto Número seis (No 6) en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 m), cero punto cincuenta y cuatro metros (0.54 m), cero punto cero nueve metros (0.09 m), dos punto noventa y un metros (2.91 m), cero punto cero nueve metros (0.09 m) y uno punto cero nueve metros (1.09 m) respectivamente, con

7344375

00014



vacio sobre acceso y zona comunal.

Del punto Número seis (No 6) hasta el punto

Número siete (No 7) en linea quebrada y

distancias sucesivas de dos punto setenta y

cuatro metros (2.74 m), cero punto veintiséis

metros (0.26 m), cero punto sesenta y un

metros (0.61 m), cero punto veintiséis metros

(0.26 m), cero punto ochenta y siete metros (0.87 m), cero punto noventa y

siete metros (0.97 m), cero punto treinta y cinco metros (0.35 m)

respectivamente, con la Casa Número 15 del Bloque.

Del punto Número siete (No 7) hasta el punto Número ocho (No 8) en linea

recta y distancia de tres punto ochenta y nueve metros (3.89 m) con la Casa

Número 3 del Bloque.

Del punto Número ocho (No 8) hasta el punto Número cinco (No 5) o punto

de partida cerrando el polígono en linea recta y distancia de cuatro punto

treinta metros (4.30 m) con la Casa Número 13 del Bloque.

LINDEROS VERTICALES NIVEL SEGUNDO PISO:

Cenit: Placa de entrepiso al medio con el tercer nivel de la casa.

Nadir: Placa de entrepiso al medio con el primer nivel de la casa.

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL TERCER PISO:

Partiendo del punto Número nueve (No 9) localizado a la izquierda de la

escalera hasta el punto Número diez (No 10) en linea quebrada y distancias

sucesivas de cero punto ochenta y seis metros (0.86 m), dos punto treinta y

siete metros (2.37 m) y dos punto cuarenta y ocho metros (2.48 m)

respectivamente, con patio de ropa y con vacío sobre acceso y zona

comunal.

Del punto Número diez (No 10) hasta el punto Número once (No 11) en

linea quebrada y distancias sucesivas de dos punto setenta y cuatro metros

(2.74 m), cero punto veinticinco metros (0.25 m), cero punto sesenta y cinco

metros (0.65 m), cero punto veinticinco metros (0.25 m) y cero punto

ochenta y dos metros (0.82 m) respectivamente, con la Casa Número 15 del

Bloque.

Del punto Número once (No 11) hasta el punto Número doce (No 12) en

línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto noventa y siete metros

(0.97 m), cero punto cuarenta y dos metros (0.42 m) y tres punto ochenta y nueve metros (3.89 m) respectivamente, con la Casa Número 3 del Bloque.

Del punto Número doce (No 12) hasta el punto Número nueve (No 9) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto noventa y un metros (0.91 m), uno punto cincuenta y dos metros (1.52 m) y uno punto treinta y cinco metros (1.35 m) respectivamente, con la Casa Número 13 del Bloque y con patio de ropa de la casa.

LINDEROS VERTICALES NIVEL TERCER PISO:

Cenit: Cubierta al medio con vacío o aire común.

Nadir: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa.

LINDEROS HORIZONTALES PATIO:

Partiendo del punto Número trece (No 13) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto Número catorce (No 14) en línea recta y distancia de dos punto ochenta y un metros (2.81 m) con la Casa Número 13 del Bloque.

Del punto Número catorce (No 14) hasta el punto Número quince (No 15) en línea recta y distancia de dos punto veintisiete metros (2.27 m) con vacío sobre acceso y zona comunal.

Del punto Número quince (No 15) hasta el punto Número dieciséis (No 16) en línea recta y distancia de dos punto veintiséis metros (2.26 m) con la misma casa.

Del punto Número dieciséis (No 16) hasta el punto Número trece (No 13) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto ochenta y seis metros (0.86 m) cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 m) y uno punto cuarenta y un metros (1.41 m) respectivamente, con la misma casa.

LINDEROS VERTICALES PATIO:

Cenit: Con vacío o aire común.

Nadir: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa.

Nota: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como comunales.

El inmueble así alinderado se encuentra registrado al folio de matrícula

WK 7344376
000140

número 50N- 20387457 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Norte.

PARAGRAFO PRIMERO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y LA VENDEDORA, manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) lo siguiente:

Que no obstante determinarse y alinderarse las viviendas en tres niveles, en el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número catorce mil trescientos dieciséis (14316) del seis (6) de diciembre del año dos mil dos (2.002), aclarada y modificada mediante escritura pública número seiscientos ochenta y cinco (685) del veintiocho (28) de enero del año dos mil tres (2003), ambas otorgadas en la Notaria Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de acuerdo a la Resolución No. CU2-2002-260 del diecinueve (19) de noviembre del año dos mil dos (2002), expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bogotá, D.C., que otorga la Licencia de Construcción, válida para la propiedad horizontal, LA VENDEDORA, sólo entregará los niveles uno y dos de la casa construidos, a los cuales le corresponde un área total construida de CUARENTA Y SIETE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS (47.5 M²), el acceso al tercer nivel y el hall de circulación, a los cuales les corresponde un área construida de tres punto cuarenta y un metros cuadrados (3.41 M²), Del tercer nivel, LA VENDEDORA, entregará un área libre de diecinueve punto cuarenta y un metros cuadrados (19.41 M²), y EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS), podrá (n) adelantar la construcción por su cuenta, quedando un área total construida de sesenta y tres punto noventa y seis metros cuadrados (63.96 M²), que es la mencionada en el Reglamento de Administración de la propiedad Horizontal, en la parte correspondiente a los linderos del inmueble objeto de este contrato, obligándose EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR (A) (ES) (AS), a conservar las especificaciones de construcción consagradas en la Resolución No. CU2-2002-260 del

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS Y CENSO DE POBLACIÓN

Cedencia de uso

diecinueve (19) de noviembre del año dos mil dos (2002), expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bogotá, D.C., por medio de la cual se aprueba la Licencia de Construcción y la propiedad horizontal. De igual manera, se obliga el propietario a conservar el diseño arquitectónico original aprobado en los planos que hacen parte del Reglamento de administración de la Propiedad Horizontal y la uniformidad de materiales que se utilizan para los niveles entregados según se enuncian en el Artículo 9º del mencionado Reglamento.

PARAgraFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO: No obstante la mención del área, cabida, linderos y descripción de la construcción, la venta se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes que legalmente le corresponden.

TERCERA: REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALBEAR DE SUBA - SUPERLOTE 1, está sometido a este Régimen, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, en los términos de la Escritura Pública número catorce mil trescientos dieciséis (14316) del seis (6) de diciembre del año dos mil dos (2002), aclarada y modificada mediante escritura pública número seiscientos ochenta y cinco (685) del veintiocho (28) de enero del año dos mil tres (2003), ambas otorgadas en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registradas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., cuya parte pertinente se protocoliza dentro del presente instrumento. Además del dominio individual que se transfiere, la venta incluye un derecho en común y proindiviso sobre la propiedad de los bienes y servicios comunes en la proporción señalada en el mencionado Reglamento.

CUARTA: VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.- Manifiesta LA VENDEDORA que el Inmueble objeto de este Contrato, es una VIVIENDA DE INTERES SOCIAL en los términos de las Leyes 9a.º de 1.999, 49 de 1.999, 3º de 1.991 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman. Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 2488 del 5 de noviembre de 2002, modificatorio del Artículo 69 del Decreto 2620 del 18 de

000147 7344377



diciembre de 2000 y la Resolución No. 1063 del 15 de diciembre de 2002, proferida por el Ministerio de Desarrollo Económico, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad para efectos de la obtención del Subsidio de Vivienda Familiar, según calificación hecha por el BANCO DAVIVIENDA

S.A. tal como consta en certificación No. 51-2003-0000246 de fecha veintiuno (21) de febrero del año dos mil tres (2003) --

QUINTA: PLANOS Y ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN— EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) manifiesta (n) que conoce (n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del inmueble y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga (n) a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de este contrato, y se obliga (n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponden a partir de la entrega del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: Igualmente, EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) conoce (n) y acepta (n) la existencia de las casas modelo y la sala de ventas, obligándose a permitir el libre acceso a éstas para su demostración, mientras LA VENDEDORA lo considera necesario. Se obliga igualmente EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) ya que el (los) inmueble (s) objeto de este contrato hace (n) parte del conjunto sometido a propiedad horizontal, a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que la integran, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos al efecto necesarios, así como acepta las reformas, modificaciones o adiciones que se le hagan al Reglamento, estando de cargo exclusivo de LA VENDEDORA el costo de formalización y expensas de inscripción en la Oficina de Registro de la Escritura Pública de modificación y/o adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual será otorgada únicamente por PROVERDE S.A. o por a quien ésta ceda sus derechos.

SEXTA : -TITULOS DE ADQUISICION.- El (los) inmueble (s) objeto de este contrato, fue adquirido por LA VENDEDORA de la siguiente forma: 1) El derecho de dominio y la posesión plena sobre el terreno en el cual se construye EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALBEAR DE SUBA, por compra en mayor extensión a La Sociedad AGROPECUARIA HEMCA S.A. - EN LIQUIDACION, en los términos de la Escritura Pública Número ocho mil ochocientos catorce (8814) del dos (2) de septiembre del año dos mil dos (2.002), otorgada en la Notaría 29 del Círculo Notarial de Bogotá, D.C., y con el debido registro. Posteriormente se constituyó la Urbanización denominada Las Margaritas Etapa II, individualización y desenglobe de las zonas que lo conforman mediante Escritura Pública número trece mil ciento ochenta y siete (13187) del veintidós (22) de noviembre del año dos mil dos (2002), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de esta ciudad y 2) La edificación por construirla a sus expensas, con el lleno de requisitos legales, sobre el terreno de su propiedad al cual acceden.

SEPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total de esta venta es la suma de VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 23.240.000.00) que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) cancelará (n) a LA VENDEDORA de la siguiente forma: a) **RECURSOS PROPIOS:** La suma de DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.000.00) con recursos propios, que LA VENDEDORA declara tener recibidos a su entera satisfacción., b) **CESANTIAS:** La suma de SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 635.000.00) con el producto de las cesantias de NELSON HERNANDEZ JEIRO, que se encontraban consignadas en BBVA HORIZONTE PENSIONES Y CESANTIAS S.A., que LA VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción. c) **SUBSIDIO:** La suma de SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.725.000.00) con el producto del SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, que le fue adjudicado a EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) por la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR - COLSUBSIDIO, tal como consta en la carta de aprobación de fecha 1^{er} de Junio de 2.002 y comunicación de fecha 6 de Febrero de 2.003, a más



tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la firma del presente Instrumento público. El único beneficiario será LA VENDEDORA, lo cual autoriza (n) EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), con la firma de este documento. d) AHORRO PROGRAMADO: La suma de DOS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ---- (\$ 2.045.000.oo) que canceló EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) con recursos propios que fueron consignados y se encontraban inmovilizados en la cuenta de ahorro programado número 0163500042633 DE COLMENA ENTIDAD BANCARIA, que LA VENDEDORA declara recibidos a la firma del presente documento, y e) CREDITO. El saldo del precio, es decir la suma de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 12.833.000.oo) con el producto del crédito otorgado por el BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. - AV VILLAS, según comunicación de fecha 6 de Mayo de 2.003, quien en adelante será conocido como "AV VILLAS" con garantía hipotecaria de primer grado sobre el (los) inmueble (s) objeto de éste contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: INTERESES DE SUBROGACION: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) pagara (n) Intereses de subrogación a LA VENDEDORA a la tasa del uno punto tres por ciento (1.3%) mensual anticipado desde el dia de la entrega del inmueble hasta el momento en que se produzca el desembolso del valor del préstamo por parte de "AV VILLAS" a LA VENDEDORA. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán en la misma fecha en que se firme la Escritura de venta, y los correspondientes a los meses siguientes dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes. Estos intereses serán garantizados con la firma de un pagaré a la orden de PROVERDE S.A. documento que se firmará el dia de la firma de la Escritura Pública de Compraventa. En el evento en que el desembolso del crédito se produzca en tiempo menor al mes de intereses de subrogación que hubiere (n) cancelado COMPRADOR (A) (ES) (AS), el excedente se reintegrara una vez LA VENDEDORA haya recibido la

totalidad del precio estipulado en esta Escritura Pública por todos los conceptos de que habla la presente cláusula.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento en que las respectivas entidades negaren el desembolso del crédito o subsidio, para la adquisición del inmueble objeto de este contrato, COMPRADOR (A) (ES) (AS), se obliga (n) a cancelar dicha (s) suma (s) con recursos propios, lo cual es autorizado por éste (os) mediante la firma del presente instrumento.

PARAGRAFO TERCERO: Las partes, VENDEDOR y COMPRADOR (A) (ES), renuncian a la condición resolutoria que se deriva de la forma de pago del presente contrato por lo cual este título se otorga firme e irresoluble.

OCTAVA: BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO. - Se deja constancia que el subsidio familiar de vivienda fue adjudicado al grupo familiar compuesto por el (la) (los) (las) siguiente (s) beneficiario (a) (s):

JAIRO NILSON HERNANDEZ C.C. No. 79.059.040 de Barrio –
Boyacá – Engativá (Bogotá, D.E.)

SANDRA ROMERO MARTINEZ C.C. No. 52.497.753 de Bogotá
D.C.

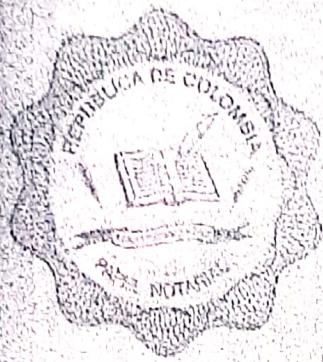
VALENTINA HERNANDEZ ROMERO (MENOR).

SEBASTIAN HERNANDEZ ROMERO (MENOR)

EL (LA) (LOS) (LAS) BENEFICIARIO (S) DEL SUBSIDIO FAMILIAR está (n) en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si transiere (n) el derecho de dominio de la solución de vivienda o deja (n) de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de asignación del subsidio. Igualmente debe (n) restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Lo anterior en concordancia con el artículo 8º de la ley 3ª de 1.991. De acuerdo con la misma Ley; la persona que presente documentos o información falsa, con el objeto de que le sea adjudicado el subsidio de vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 30º de la Ley 3ª de 1.991; el valor del subsidio adjudicado mantendrá su valor nominal hasta la fecha de la entrega.

7344379

000149



PARA GRADO: La (s) persona (s) que integra (mos) el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, deja (mos) constancia expresa, que autoriza (mos) desde ya a "LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO", para que realice el giro correspondiente del valor del subsidio que me

(nos) fue aprobado, a favor de LA VENDEDORA denominada Sociedad PROVERDE S.A., con Nit: 830.048.443-8 previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda.

NOVENA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA VENDEDORA garantiza que el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato de compraventa es de su plena y exclusiva propiedad, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente y en la actualidad los posee quieta, regular, pública y pacíficamente; se encuentra libre de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, patrimonio de familia inembargable y en general de cualesquiera otro factor que pudiere afectar el derecho de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), excepción hecha de aquellas contenidas en el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal y de la hipoteca en mayor extensión a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. constituida por Escritura Pública número trece mil ciento ochenta y siete (13187) del veintidós (22) de noviembre del año dos mil dos (2.002), de la Notaria Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada.

PARA GRADO PRIMERO: La VENDEDORA se obliga a cancelar la hipoteca de mayor extensión que recae sobre el inmueble objeto de este contrato. **PARA GRADO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, LA VENDEDORA se obliga al saneamiento en los casos previstos en la ley.

DECIMA : ENTREGA: La entrega material y real del inmueble y su posesión útil, quieta y pacífica la hará LA VENDEDORA a EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), EL DIA SIETE (7) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL

TRES (2.003) A LAS DIEZ DE LA MAÑANA (10.A.M.) -----

PARAGRAFO PRIMERO: CASO FORTUITO o FUERZA MAYOR:

Convencionalmente queda exonerada LA VENDEDORA de cumplir el plazo para la entrega, cuando por razones o hechos atribuibles a terceros o circunstancias ajenas a su voluntad, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el normal cumplimiento de la entrega en referencia. En todo caso y no obstante lo previsto en ésta cláusula, EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), autoriza (n) desde ahora a LA VENDEDORA para prorrogar el término de dicha entrega hasta por un máximo de sesenta días (60) calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de entrega, serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA VENDEDORA por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de entrega del Inmueble. -----

PARAGRAFO TERCERO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) recibirá (n) materialmente el (los) inmueble (s), dejando constancia en un ACTA que al efecto se levantará, de los detalles de acabados susceptibles de ser corregidos y sin que ello constituya excusa suficiente para negarse a recibir, teniéndose con esto por cumplida la obligación de entrega de LA VENDEDORA. -----

PARAGRAFO CUARTO: Si EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) no comparece (n) a recibir el (los) inmueble (s), éste (a) (os) se entenderá (n) entregado con el levantamiento del Acta que hará LA VENDEDORA, debiendo reclamar las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de éste último, o donde así se lo señale. -----

DECIMA PRIMERA: Será de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), a partir de la entrega del inmueble, las expensas necesarias para la administración de propiedad horizontal, conservación y reparación de los bienes comunes del Conjunto Residencial, el seguro de incendio del mismo, los servicios y los impuestos, contribuciones, tasas, valorizaciones y derechos que correspondan por razón del inmueble dado en venta, así

000153 WK 7344380



mismo cualquier gravamen que a la finca raíz imponga el Gobierno Nacional.

DECIMA SEGUNDA: -SERVICIOS

PUBLICOS. Las obras de urbanismo, la instalación de las redes y el valor de las liquidaciones para la instalación, conexión y suministro de los servicios públicos exigidos

por las autoridades distritales para la Urbanización, serán realizadas y canceladas por LA VENDEDORA a sus expensas. En ningún caso será responsable LA VENDEDORA de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan. Respecto al servicio de teléfono, se entrega construida la acometida interna y la red telefónica, pero las solicitudes de las líneas telefónicas, el aparato telefónico, las gestiones y gastos necesarios para la adjudicación, será (n) a cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y en lo que respecta al gas, LA VENDEDORA entregará las redes externas del Conjunto y la instalación interna de gas natural de cada casa o unidad privada, que va desde el punto donde va a quedar el medidor hasta el punto donde se conectará la estufa. El medidor y los derechos de conexión al gas natural estarán a cargo de COMPRADOR (A) (ES) (AS) y este (os) deberá (n) solicitar directamente a Gas Natural la respectiva conexión. En todo caso la VENDEDORA se obliga a entregar el inmueble objeto de este contrato, dotado de los servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y la canalización del teléfono y a partir de la entrega material del inmueble, el consumo de dichos servicios correrá en su totalidad por cuenta de COMPRADOR (A) (ES) (AS).-----

DECIMA TERCERA: PAZ Y SALVO: Declara igualmente el Representante Legal de LA VENDEDORA, que el (los) inmueble (s) que se transfiere (n) en venta por este contrato está a paz y salvo por todo concepto, en especial libre de tasas, impuestos, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales. Será de cargo exclusivo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), todos los servicios, impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas, derechos y reajustes de carácter nacional, departamental o municipal que

se cause o liquiden con posterioridad a la firma de la presente Escritura

Pública-----

DECIMA CUARTA: GASTOS. - Unicamente los gastos Notariales del otorgamiento de esta escritura de Compraventa, serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias de las escrituras y sus anexos, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., correspondientes a la Compraventa así como los gastos notariales, impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., que ocasione la escritura de Hipoteca que EL (LA) (LOS)

COMPRADOR (A) (ES), debe (n) constituir a favor de "AV VILLAS" para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma serán asumidos en su totalidad por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). -----

DECIMA QUINTA: Manifiesta (n) EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), que reconoce (n) y acepta (n) lo siguiente: -----

Que PROVERDE S.A., titular del derecho de dominio y posesión del predio sobre el cual esta construido el Conjunto al cual pertenece (n) el (los) inmueble (s) objeto de la presente escritura, proyecta hacerlo en varias etapas, razón por la cual la entrega de las unidades privadas y las zonas comunes que la integran se hará en forma paulatina a medida que las mismas se encuentren debidamente construidas y terminadas. -----

Que permitirá el libre acceso a las casas modelo y a la sala de ventas para su demostración, mientras LA VENDEDORA lo considere necesario y que conoce y acepta la existencia de las obras de construcción de los demás bloques de casas que conforman el Conjunto Residencial ALBEAR DE SUBA -SUPERLOTE 2, sometido a propiedad horizontal del cual hace parte el (los) inmueble (s) adquirido (s), obligándose a permitir Incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que la integran hasta su completa terminación, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos al efecto necesarios, mientras LA VENDEDORA lo considere necesario. -----

DECIMA SEXTA: RESOLUCIONES EMANADAS DE LA CURADURIA

URBANA No 2.- Manifiesta (n) EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), que

000151



conoce (n) por haberle (s) sido entregada, la Resolución número L.C. No. CU2-2002-260 del diecinueve (19) de noviembre del año dos mil dos (2002), expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de Bogotá, D.C. que aprueba la Licencia de Construcción, válida para la propiedad horizontal, que se obliga (n) a cumplir tanto EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), como sus causahabientes a cualquier título.

PARAGRAFO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), no podrá (n) adelantar modificaciones y construcciones en el Inmueble diferentes a las aprobadas por las normas enunciadas y las que sobre el desarrollo de la Urbanización y usos del terreno contempla el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal al cual se encuentra sujeto el inmueble.

DECIMA SEPTIMA: DESENGLOBE- Una vez terminado el proyecto ALBEAR DE SUBA - SUPERLOTES 1 y 2 en su totalidad, LA VENDEDORA, radicara los documentos necesarios ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades que lo conforman.

DECIMA OCTAVA: ACEPTACION.— Presente: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), Señor (a) (es) (as), JAIRO NILSON HERNANDEZ Y SANDRA ROMERO MARTINEZ, de las condiciones civiles y personales mencionadas al inicio del presente instrumento, y dijo:

- 1.) Que acepta (n) la venta que a su favor se le hace mediante esta Escritura y todas las demás estipulaciones contenidas en la misma.
- 2.) Que acepta (n) el Régimen de Administración de la Propiedad Horizontal y se somete a las disposiciones que de él se derivan, en especial lo relacionado con Reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.
- 3.) Que autoriza (n) a "AV VILLAS" en forma expresa e irrevocable para que el producto del préstamo aprobado a su favor, sea girado a LA VENDEDORA.
- 4.) Que LA VENDEDORA radicó en la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., bajo

el número 400020020357 de fecha treinta (30) de diciembre del año dos mil dos (2.002), los documentos mencionados en la ley 9º. de 1989, artículo 57 y decreto ley 78 de 1987, artículo 2º. Numeral 2º, artículo 120 de la ley 388 de 1997, para anunciar y desarrollar la actividad de enajenación del inmueble objeto de este contrato.

SECCION SEGUNDA

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DEL BANCO

COMERCIAL AV VILLAS S.A. AV VILLAS

Compareció(Comparecieron) : JAIRO NILSON HERNANDEZ-Y SANDRA ROMERO MARTINEZ, de condiciones civiles y personales ya indicadas, quien(es) actúa(n) en nombre propio y en adelante se llamará(n) LA PARTE HIPOTECANTE y manifestó(aron) que ha(n) celebrado el contrato que consta en las siguientes cláusulas:

PRIMERO.- Con el objeto de financiar la adquisición del(os) inmueble(s) cuyas especificaciones se señalan en la cláusula tercera de este contrato de hipoteca, LA PARTE HIPOTECANTE, solicitó al BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. AV VILLAS, quien en adelante se llamará AV VILLAS, un crédito en Unidades de Valor Real -UVR-, hasta por la suma equivalente en moneda legal colombiana, a **DOCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 12.833.000.oo)**.

SEGUNDO.- El crédito que AV VILLAS llegue a otorgar para los fines previstos en la cláusula anterior, se hará constar en uno o varios pagarés u otro título valor o documentos de deber a la orden de AV VILLAS, estipulados en Unidades de Valor Real, será a largo plazo y será pagadero en la forma y términos establecidos en el(os) documentos que instrumente(n) el crédito. Lo anterior sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula octava de este contrato de hipoteca.

TERCERO.- Por medio de esta escritura LA PARTE HIPOTECANTE constituye hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, a favor de AV VILLAS, sobre el(os) siguiente(s) inmueble(s): **CASA NUMERO 14 DEL BLOQUE NUMERO 7**

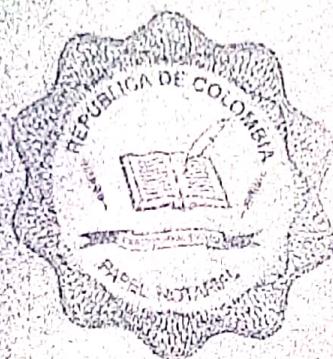
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALBEAR DE SUBA - SUPERLOT 1

CALLE 143 F NUMERO 126-50 BOGOTA, DISTRITO CAPITAL, cuyos linderos, características y demás especificaciones aparecen descritos al

7344382

000150

Inicio de este instrumento público.



CUARTO: Que la hipoteca que se constituye comprenderá el(s) Inmueble(s) con todas sus anexidades, edificaciones y dependencias y se extenderá a todos los aumentos y mejoras que el(s) Inmueble(s) reciba(n), lo mismo que a las pensiones e indemnizaciones de las que

trata el Artículo 2.446 del Código Civil y a los muebles y accesorios reputados como inmuebles conforme con la Ley.

QUINTO: Que la hipoteca que constituye LA PARTE HIPOTECANTE ES ABIERTA, DE PRIMER GRADO, SIN LÍMITE DE CUANTÍA y por tanto garantiza además del crédito señalado en la cláusula segunda del presente contrato de hipoteca, todo otro monto de capital principal, comprendiendo y extendiéndose la hipoteca además, tanto a sus intereses corrientes y moratorios como a los demás gastos que se llegaren a causar con ocasión del cobro judicial, tales como honorarios, costas, seguros, cauciones, etc.

PARAFO PRIMERO: El o los créditos u obligaciones que deba o llegue a deber LA PARTE HIPOTECANTE a favor de AV VILLAS, de cualquier naturaleza, pueden constar en cualquier clase de títulos valores, en los que figure(n) como girador(es), aceptante(s), endosante(s), suscriptor(es), ordenante(s), directa o indirectamente, individual o conjuntamente con otras firmas o en cualquier otro documento de deber proveniente de LA PARTE HIPOTECANTE, igual que las que existan en documentos privados, civiles o judiciales, deudores varios, se deriven o no de operaciones dentro del sistema de UNIDADES DE VALOR REAL (UVR) o cualquier otra unidad que la sustituya o en moneda legal.

PARAFO SEGUNDO: Es entendido que tratándose de créditos en cuyo otorgamiento se utilice la Unidad de Valor Real -UVR-, cualquier pago que se haga por capital, intereses y accesorios, ha de ser en moneda legal colombiana, representado en UNIDADES DE VALOR REAL (UVR) o en la unidad que lo sustituya, conforme con la equivalencia que rija para el momento en el que se efectúe el pago o pagos.

PARAFO TERCERO: La hipoteca no se extingue por el hecho de

Cód. 000150

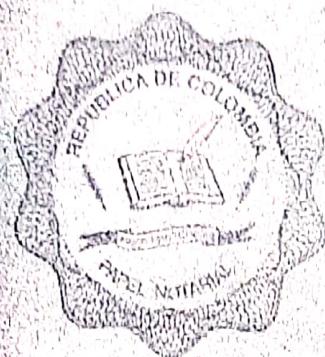
ampliarse, cambiarse, prorrogarse, novarse, reducirse o renovarse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. La hipoteca garantiza y se extiende a cualquier saldo a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE, sea que provenga de capital o de intereses, gastos, comisiones, etc.

SEXTO: AV VILLAS desembolsará a LA PARTE HIPOTECANTE los dineros correspondientes al crédito solicitado, de acuerdo con sus recursos y disponibilidades y siempre y cuando se hayan cumplido los siguientes requisitos: a) Que LA PARTE HIPOTECANTE y/o el(s) solicitante(s) del (de los) crédito(s) que por la presente hipoteca se garantiza(n) no haya(n) desmejorado su capacidad de pago ni su comportamiento crediticio entre la fecha de la solicitud de(los) crédito(s) que se garantiza(n) con la presente hipoteca y la fecha en que se ha de realizar el desembolso, lo que deberá acreditar ante AV VILLAS una vez ésta se lo(s) solicite. b) Que a la fecha en que deba realizarse el desembolso, el(s) inmueble(s) no sea(n) objeto de demanda civil ni soporte(n) embargos, medidas cautelares o limitaciones o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limiten su negociabilidad, de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria que para dicha fecha, se obliga a aportar LA PARTE HIPOTECANTE a AV VILLAS. c) Que LA PARTE HIPOTECANTE y/o el(s) solicitante(s) del(los) créditos que se garantiza(n) con la presente hipoteca haya(n) cumplido con todos y cada uno de los requisitos y procedimientos exigidos por AV VILLAS.

SEPTIMO: AV VILLAS puede hacer efectiva las obligaciones de LA PARTE HIPOTECANTE y/o del(de los) deudor(es) del(los) créditos que se garantiza(n) con la presente hipoteca y la garantía hipotecaria, con sólo presentar el(s) título(s) insoluto(s) que se quiera(n) hacer efectivo(s) y copia de la presente escritura.

OCTAVO: Que por razón de este contrato AV VILLAS no queda obligada a otorgar a LA PARTE HIPOTECANTE préstamos, ni prórrogas ni a prestar servicio alguno. Con la constitución de la presente hipoteca se garantizan los créditos ya otorgados o los que AV VILLAS voluntariamente quiera otorgarle(s), comprendiendo además los intereses, costas, gastos, seguros, comisiones, etc.

NOVENO: El(s) inmueble(s) que hipoteca(n) fue(ron) adquirido(s) por



compra efectuado a la Sociedad SOCIEDAD

VENDEDORA: PROVERDE S.A. NIT:

830.048.443-8, mediante este mismo instrumento público,

DECIMO: LA PARTE HIPOTECANTE garantiza que el(s) inmueble(s) que hipoteca(n) es (son) de su exclusiva propiedad, que en la

actualidad lo(s) posee(n) quieto, regular y pacíficamente, que no es(son) objeto de demanda civil, ni está(n) embargado(s) y que se halla(n) libre(s) de condiciones resolutorias y limitaciones de dominio o circunstancias que lo pongan fuera del comercio o limiten su negociabilidad y de todo tipo de gravámenes.

DECIMO PRIMERO: Que autoriza expresamente a AV VILLAS para que de acuerdo con lo normado en la ley, dé por extinguido o insubsistente el plazo que falte y exigir judicialmente el pago inmediato de todo el saldo pendiente de capital con los intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca, junto con los honorarios de abogado y demás gastos de cobro, haciendo efectivo judicialmente los derechos que le confiere su calidad de acreedor hipotecario, conforme a la presente escritura. Le bastará a AV VILLAS, presentar una copia registrada de ella, junto con los documentos en que consten las obligaciones pendientes a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE en la forma indicada en la cláusula séptima del presente contrato de hipoteca.

PARAgraFO PRIMERO:

La facultad conferida por esta cláusula, en caso de incumplimiento, puede ser ejercida por AV VILLAS, sin previo requerimiento judicial o privado, en cualquiera de los siguientes eventos en que incurra LA PARTE HIPOTECANTE y/o el(s) deudor(es) del(s) préstamo(s) u obligación(es) garantizado(s) con la presente hipoteca: a) Que le diere(mos) a el(s) préstamo(s) una destinación diferente a la enunciada en la respectiva solicitud de préstamo dirigida a la Corporación. Para este efecto es suficiente el informe rendido por la persona que designe AV VILLAS para supervisar la inversión; b) En caso de mora en el pago de una cualquiera

de las cuotas, seguros, gastos, intereses o del capital. c) En caso de fallecimiento, inhabilidad o incapacidad de uno o varios de quien(es) conforman LA PARTE HIPOTECANTE y/o el(los) deudor(es) del(los) préstamo(s) u obligación(es) garantizado(s) con la presente hipoteca. d) En caso de que los bienes hipotecados por el presente contrato de hipoteca o los que se hubieren dado en garantía del pago de cualquier obligación de LA PARTE HIPOTECANTE y/o del(de los) deudor(es) del(los) préstamo(s) u obligación(es) garantizado(s) con la presente hipoteca se extinguieren o se deterioraren o sufrieren desmejora tal que a juicio de AV VILLAS los haga insuficientes para garantizar las obligaciones contraídas para con ella. e) En caso de que a LA PARTE HIPOTECANTE y/o a el(los) deudor(es) del(los) préstamo(s) u obligación(es) garantizado(s) con la presente hipoteca se le(s) demandare judicialmente por cualquier acción o que se le(s) embarguen bienes. f) En caso de concurso de acreedores, concordato, liquidación, oferta de cesión de bienes, cierre o abandono de los negocios o insolvencia. g) Por señalamiento público o judicial de cualquiera de las personas que conforman LA PARTE HIPOTECANTE y/o del(de los) deudor(es) del(los) préstamo(s) u obligación(es) garantizado(s) con la presente hipoteca, como autor(es) o partícipe(s) de actividades ilegales, infracciones o delitos. h) Si no se toman y mantienen los seguros a que LA PARTE HIPOTECANTE y/o el(los) deudor(es) del(los) préstamo(s) u obligación(es) garantizado(s) con la presente hipoteca está(n) obligada(os) por virtud del otorgamiento del(de los) crédito(s) o no pagare(n) o reembolsare(n) las respectivas primas. i) En caso de que incurra(n) en mora en el pago de cualquier obligación que en forma solidaria, conjunta o separada hubiere(n) contraído con AV VILLAS. j) Si para la obtención del crédito o del seguro de vida hubiere(n) suministrado información inexacta o incompleta o hubiere(n) realizado o dejado de realizar en cualquier forma acto que induzca a error a AV VILLAS o a la entidad aseguradora. k) Alteración de la condición patrimonial de cualquiera de quienes conforman LA PARTE HIPOTECANTE y/o del(de los) deudor(es) del(los) préstamo(s) u obligación(es) garantizado(s) con la presente hipoteca que a juicio de LA AV VILLAS pueda conllevar el incumplimiento de la(las) obligación(es). l)

00015 7344384



Cualquier causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente. m) En caso de incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones que LA PARTE HIPOTECANTE contrae por el presente contrato, o en cualquier otro caso de violaciones de las obligaciones

contraídas por el pacto de administración anticrética y aunque el pago de las cuotas de amortización este al día, para cuyo efecto será prueba suficiente de haber ocurrido la falta, la simple afirmación que haga AV VILLAS sobre el particular. n) Si el (los) deudor (es) no actualiza (n) la información financiera. ñ) Si LA PARTE HIPOTECANTE abandona el inmueble. o) El no pago de impuestos, contribuciones, servicios públicos o administración de los bienes hipotecados. PARAGRAFO SEGUNDO: Es entendido que los intereses de mora se cobrarán sobre el saldo insoluto de la obligación a partir del momento establecido por la ley. -----

DECIMO SEGUNDO: LA PARTE HIPOTECANTE y/o el (los) deudor(es) de la(s) obligación(es) que se garantiza(n) con la presente hipoteca se obliga(n) a mantener asegurado contra el riesgo de incendio y/o rayo, y terremoto, por el término de duración de las obligaciones a su cargo y a favor de AV VILLAS, la construcción que hace parte del (los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Tercera del presente contrato de hipoteca, por una cantidad no inferior al valor comercial de la construcción. Así mismo, LA PARTE HIPOTECANTE y/o el (los) deudor(es) de la(s) obligación(es) que se garantiza(n) con la presente hipoteca se obliga(n) para con AV VILLAS a mantener vigente un seguro de vida por una suma no inferior al saldo de la deuda, determinando como beneficiaria a AV VILLAS. Dichos seguros podrá contratarlos LA PARTE HIPOTECANTE con una compañía legalmente autorizada para hacer negocios en Colombia. -----

PARÁGRAFO PRIMERO - LA PARTE HIPOTECANTE podrá solicitar a AV VILLAS que ésta actúe como tomadora del seguro a que se refiere la presente cláusula, por cuenta y a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE. -----

PAGRAGRAFO SEGUNDO.- LA PARTE HIPOTECANTE cede a AV

VILLAS el valor del monto de las indemnizaciones que llegare a pagar la compañía de seguros hasta la cantidad que fuere necesaria para cubrirle, en caso de siniestro, el saldo pendiente de la deuda. -----

PARAGRAFO TERCERO.- SI LA PARTE HIPOTECANTE no pagare oportunamente las primas de los seguros mencionados, podrá hacer el pago de ellas AV VILLAS por cuenta de la misma PARTE HIPOTECANTE y ésta queda obligada a reembolsar a AV VILLAS las cantidades que por dicho concepto haya pagado, con sus intereses a la tasa máxima legal autorizada, intereses liquidados desde el dia en que AV VILLAS efectúe el pago y hasta cuando reciba de LA PARTE HIPOTECANTE y/o del(de los) deudor(es) de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca el respectivo reembolso. Dicho reembolso debe hacerse a más tardar el dia en el que haya de pagarse la primera cuota de amortización con posterioridad a la fecha en que AV VILLAS hubiere pagado la prima de seguro. -----

DECIMO TERCERO: Que LA PARTE HIPOTECANTE tendrá derecho a que se cancele la hipoteca en cualquier momento en que ella y el(los) deudor(es) del(los) crédito(s) que se grantiza(n) con la presente hipoteca esté(n) a paz y salvo con AV VILLAS por todo concepto, siempre que así lo solicite a AV VILLAS por escrito, y en ningún caso la hipoteca se extinguirá, sino mediante la cancelación expresa y por escrito que haga AV VILLAS. ---

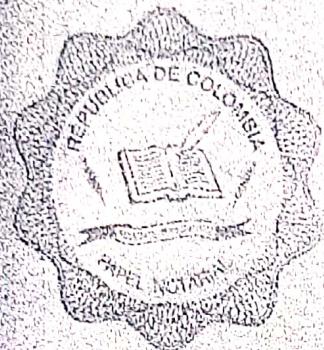
DECIMO CUARTO: Que serán a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE todos los gastos por cobro judicial de la deuda, si a ello hubiere lugar, los de otorgamiento de la presente escritura, los de expedición de copia registrada y anotada de la misma para AV VILLAS acreedora, los del certificado de libertad de el(los) inmueble(s) hipotecado(s) en este contrato y los de la posterior cancelación, cuando sea oportuno. -----

DECIMO QUINTO: LA PARTE HIPOTECANTE confiere poder especial amplio y suficiente a AV VILLAS para que en caso de pérdida, deterioro o destrucción de la primera copia de esta escritura, solicite al Señor Notario una segunda primera copia de la misma, con la expresa constancia de que también presta mérito ejecutivo. -----

DECIMO SEXTO: AV VILLAS celebrará con la PARTE HIPOTECANTE

7344385

000155



contrató de administración anticrítica sobre el(los) inmueble(s) hipotecado(s) cuando la primera requiera a la PARTE HIPOTECANTE en tal sentido, entendiéndose que el mencionado contrato deberá ser celebrado con las formalidades legales en un plazo máximo de quince (15) días a partir de la comunicación

escrita que sobre este punto haga AV VILLAS y los gastos e impuestos que cause el contrato serán de la PARTE HIPOTECANTE. El incumplimiento de esta cláusula hará de inmediato exigibles todas las obligaciones que la PARTE HIPOTECANTE haya contraído con AV VILLAS.

DECIMO SEPTIMO: LA PARTE HIPOTECANTE desde ahora faculta a AV VILLAS, con todas las consecuencias, para ceder el presente contrato de hipoteca y los créditos que ella ampare. Así mismo, LA PARTE HIPOTECANTE podrá solicitar en cualquier momento a AV VILLAS, la cesión a otra entidad financiera, de los créditos y sus garantías siempre que se trate de créditos hipotecarios para vivienda individual.

DECIMO OCTAVO: Es entendido que la hipoteca permanecerá vigente mientras exista cualquier obligación u obligaciones a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE y del(de los) deudor(es) del(los) crédito(s) que se grantiza(n) con la presente hipoteca y a favor de AV VILLAS, sea que provenga de capital o de intereses, gastos, costos, comisiones, etc.

DECIMO NOVENO: Todo lo estipulado anteriormente en relación con LA PARTE HIPOTECANTE tiene aplicación de acuerdo con la cláusula quinta de este contrato de hipoteca respecto de la(s) deuda(s) que contrajere(n) los sucesores de LA PARTE HIPOTECANTE en el dominio del(los) inmueble(s) hipotecado(s).

VIGESIMO: Que los gastos e impuestos que se causen por la celebración de este contrato serán de cargo exclusivo de LA PARTE HIPOTECANTE.

Compareció: **MARTHA PATRICIA CORREDOR DUQUE**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.923.007 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación de AV VILLAS, establecimiento de ahorro y crédito legalmente constituido con

domicilio principal en la ciudad de Bogotá, mediante poder otorgado por CARLOS ALBERTO VELEZ MORENO en su calidad de Primer Suplente del Presidente, por Escritura Pública No. cuatrocientos treinta y uno (431) del veinticuatro (24) de febrero del año dos mil tres (2.003), otorgada en la Notaria Treinta y cinco (35) del Círculo de Bogotá, que se anexa para su protocolización con este instrumento y manifestó: Que en el carácter indicado acepta la hipoteca y las manifestaciones a favor de la entidad que representa. ---

SECCION TERCERA

PATRIMONIO DE FAMILIA

Presente(s) nuevamente, JAIRO NILSON HERNANDEZ Y SANDRA ROMERO MARTINEZ, de las condiciones civiles señaladas al inicio de este instrumento y manifestó que de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9^a de 1989 y 38 de la Ley 3^a de 1991, la parte COMPRADORA por medio de esta escritura pública, constituye (n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el (los) inmueble (s) descrito (s) por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula SEGUNDA de la primera parte de este instrumento, a favor suyo, de sus hijos menores actuales o los hijos que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya que la única persona que puede perseguir o embargar el bien sobre el cual se constituye EL PATRIMONIO DE FAMILIA es "AV VILLAS" ; o quien legalmente represente sus derechos o la persona o personas a quienes este transfiera o ceda a cualquier título y las garantías que lo amparen, por ser la entidad que financia el (los) inmueble (s). La presente constitución de PATRIMONIO DE FAMILIA no se opondrá a cualquier acción judicial que ejecute(n) "AV VILLAS" tendiente a recuperar el dinero otorgado en calidad de mutuo para la adquisición de e (los) inmueble (s). ---

SECCIÓN CUARTA

COMPARECENCIA PARA LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996

Para efectos previstos en el artículo 6º de la ley 258 del 17 de Enero de 1.996, manifestó LA VENDEDORA, bajo la gravedad de juramento, que el (los) inmueble (s) objeto de esta venta, NO se encuentra sometido a la

7344386

000156



AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, por lo tanto tiene (n) la libre disposición de el (los) mismo (s).

Comparece (n) nuevamente, JAIRO NILSON

HERNANDEZ Y SANDRA ROMERO

MARTINEZ, en calidad de COMPRADOR (A)

(AS) (ES), y bajo la gravedad de juramento

manifestó (aron): a)-Que su estado civil es **CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, y que NO posee (n) otro bien inmueble afectado a vivienda familiar.

b)-Que el (los) inmueble (s), que adquiere (n) por medio de este instrumento NO lo somete a la AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR; así mismo se constituye hipoteca en primer grado a favor de "AV-VILLAS".

EN ATENCION AL ARTICULO 34 C.N., LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 y LEY 365 DE 1997 el (los) compareciente (s) bajo la gravedad del juramento, manifiesta (n) clara y expresamente, que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles, contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades licitas.

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:

Declaración del impuesto Predial Unificado año gravable 2.003 así:

Preimpreso:

Dirección: Calle 143 F No. 126 - 50

CASA: CATORCE (14)

BLOQUE: SIETE (7)

Matricula Inmobiliaria: 050N- 20387457

Cédula Catastral en MAYOR EXTENSIÓN Número: 009232930200000000

Nombre: PROVERDE S.A.

Autoavalúo \$ 23.970.000,00

Recibo de Banco Número: 220121201406-8

RECIBO DE PAGO

No. 199655. -

EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DIRECCION: CL 146 119 02

VALIDO HASTA: 17 MAYO 2.003

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leido el presente instrumento por el (los) compareciente (s) y advertido (s) de las formalidades legales, en especial las de su registro dentro del término legal lo aprobó (aron) en todas su partes y en testimonio de ello lo firma (n) conmigo el Notario, quien doy fe y por esto lo autorizo.

El suscrito Notario Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá, D.C., autoriza (n) al (los) Representante (s) Legal (es) de la (s) entidad (es), para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Decreto 2148 de 1.983.

La escritura se elaboró en las hojas notariales números: WK 7344372, WK 7344373, WK 7344374, WK 7344375, WK 7344376, WK 7344377, WK 7344378, WK 7344379, WK 7344380, WK 7344381, WK 7344382, WK 7344383, WK 7344384, WK 7344385, WK 7344386 y WK 7344387.

DERECHOS NOTARIALES \$75.001.00

DECRETO NÚMERO 1681 DE 1.996

JUAN ANTONIO PARDO SOTO

C.C. No. 19.492.480 de Bogotá

Representante Legal de PROVERDE S.A.

Jairo Hernandez

JAIRO NILSON HERNANDEZ

C.C. No. 79059.040 B72

Tel. No. 437-1720

7344387
00019

ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA
PUBLICA NUMERO 985
DE FECHA 14 DE MAYO DE 2003.

Sandra Romero H.
SANDRA ROMERO MARTINEZ

C.C. No. 52 497 783 BHL

Tel. No. 4371720

Dulce
MARTHA PATRICIA CORREDOR DUQUE

EN REPRESENTACION DE " BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. - AV
VILLAS.

C.C. No.

Tel. No.

German Vargas Escrivana
GERMAN VARGAS ESCRIVANA
NOTARIO CINCUENTA (50)

REGB

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

GERMAN VARGAS