



CÚCUTA

"NOTARIA SEPTIMA"

DEL CIRCULO DE CÚCUTA

MANUEL JOSE CARRIZOSA ÁLVAREZ
"NOTARIO"

PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA No. 2605 DE 10 DE JULIO DEL 2009

NATURALEZA DEL ACTO: VENTA E HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITEDE CUANTIA

OTORGADO POR: EFRAIN JEREZ CIFUENTES

A FAVOR DE: MANUEL OVEIMAR MONTAÑEZ JAIMES

MATRICULA INMOBILIARIA No. 260-123564

CUCUTA, 10 DE JULIO DEL 2009

El registro de la propiedad inmobiliaria da seguridad jurídica a los titulares de derechos, **ES LA FE PUBLICA**

Avenida 0 No. 8A - 22 / 1° y 2° Piso Edif. Tasajero, Barrio Latino
Tel: 573 16 38 - 571 93 92 - 571 18 10
E-mail: notaria7cucuta@hotmail.com



NUMERO: DOS MIL SEISCIENTOS CINCO (2605)

=====

CODIGO:0125- 205 =====

CLASE DE ACTO: VENTA E HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

DE CUANTIA =====CUANTÍA: vta

\$62.000.000 Hipt.\$36.000.000 =====

PERSONAS QUE INTERVIENEN: EFRAIN JEREZ**CIFUENTES, MANUEL OVEIMAR MONTAÑEZ JAIMES y BANCOLOMBIA S.A.****MATRICULA INMOBILIARIA: 260-123564 =====**

En la Ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los DIEZ (10) == = = días del mes de **JULIO** del año **DOS MIL NUEVE (2.009)**, ante mí, **MANUEL JOSE CARRIZOSA ALVAREZ**, Notario Séptimo del Círculo de Cúcuta, Compareció (eron), según minuta comparecieron **EFRAIN JEREZ CIFUENTES**, mayor de edad, de este domicilio, casado, con sociedad conyugal vigente e identificado con cédula de ciudadanía número **5.487.963**, expedida en San Calixto (N. de S.), quien en este acto obra en nombre propio y quien en adelante y para efectos de este contrato se denomina **EL VENDEDOR**, de una parte, y, de la otra, **MANUEL OVEIMAR MONTAÑEZ JAIMES**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, soltero, sin unión marital de hecho vigente e identificado, con cédula de ciudadanía número **5.793.964**, expedida en Barrancabermeja, y quien en este acto actúa en nombre propio y quien en adelante se denomina **EL COMPRADOR**, y según minuta dijeron : Que hemos celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas : **PRIMERO:** Que **EL VENDEDOR** obrando en la calidad indicada transfiere, a título de venta, a **EL COMPRADOR**, el derecho de dominio y los derivados de la posesión de que es titular, vinculados al inmueble distinguido como el LOTE 17 de la Manzana 25 y la casa sobre él levantada ubicados en la calle 7A No. 18-24, urbanización Aniversario II Etapa, de Cúcuta. Lote con área aproximada de noventa y siete con cincuenta metros cuadrados (97.50 M2.), y cuyos linderos son: NORTE, en 6.50 metros con el lote 4; SUR, en 6.50 metros con la calle 7A; ORIENTE, en 15.00 metros con el lote 18 de la misma manzana; y OCCIDENTE, en 15.00 metros con el lote 16 de la misma manzana. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de la extensión superficial del inmueble y la longitud de sus linderos, la venta se

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

USO EXCLUSIVO
NOTARIA SÉPTIMA CÚCUTA

hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO: EL VENDEDOR** adquirió por compra a Ciro Alfonso Támara Rolón, según escritura pública 3395 de 5 octubre 1998, Notaría 2ª. de Cúcuta, registrada el 8 octubre 1998, al folio inmobiliario **260-123564** de la Oficina de Registro de Cúcuta. **TERCERO:** Que garantiza que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, ni dado en uso o usufructo y que su dominio está libre de condiciones resolutorias, embargos, censos, arrendamientos por escritura pública, que no está afectado a vivienda familiar. **CUARTO:** El precio acordado por las partes para la presente compraventa es la cantidad de **SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$ 62.000.000.00)** que **EL COMPRADOR** pagará a **EL VENDEDOR** así : 1.- La suma de **VEINTISEIS MILLONES DE PESOS (\$ 26.000.000.00)** que **EL VENDEDOR** declara recibidos a satisfacción; y 2.- El saldo, o sea, la cantidad de **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 36.000.000.00)** con el producto del préstamo que BANCOLOMBIA S.A. ha otorgado a **EL COMPRADOR**, con garantía hipotecaria de primer grado a su favor, conforme lo indica la segunda parte de este instrumento. **EL VENDEDOR y EL COMPRADOR** autorizan expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA S.A. para que el producto del préstamo que se le otorgue sea abonado a **EL VENDEDOR**. No obstante la forma de pago, **EL VENDEDOR y EL COMPRADOR** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente contrato de COMPRAVENTA, y por la tanto la venta se otorga firme e irresoluble. **QUINTO: EL VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble vendido con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, el día 30 julio 2009, y se obliga a salir al saneamiento de la venta en todos los casos que ordena la Ley, sea por evicción o vicios redhibitorios. **SEXTO: EL VENDEDOR** asume los gastos que genere el inmueble vendido por concepto de impuesto predial y valorización en sus cuotas hasta la fecha de entrega del inmueble, al igual que los servicios públicos domiciliarios y condominio. **SEPTIMO:** Las partes otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el diecinueve de junio de dos mil nueve. EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER INDAGADO A LA VENDEDORA DE SI EL INMUEBLE ESTA O NO AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1.996, REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 2.003, QUIEN, BAJO





GRAVEDAD DE JURAMENTO, MANIFESTO QUE NO.

PRESENTE: EL COMPRADOR MANUEL OVEIMAR

MONTAÑEZ JAIMES, de anotaciones personales y civiles conocidas, y manifestó: A.- Que actúa en este acto a nombre propio. B.- Que obrando en la calidad indicada acepta la presente escritura y las declaraciones en ella contenidas. C.- Que recibirá a entera satisfacción el

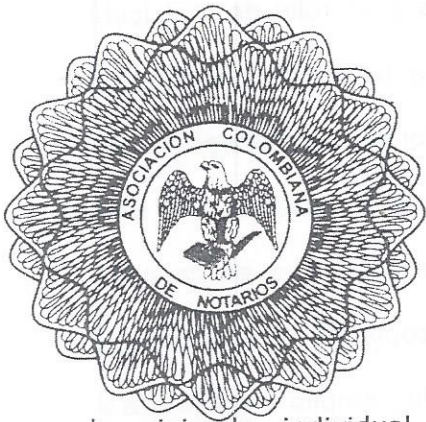
inmueble que se le transfiere. D.- Que bajo gravedad de juramento manifiesta que es soltero, sin unión marital de hecho vigente, y que por no reunirse los requisitos que exige la Ley 258 de 1.996, reformada la Ley 854 del 2.003, **NO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR** el inmueble que por medio de este instrumento adquiere. E.- Que de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara que los recursos entregados y que se entregarán para el pago del inmueble prometido en venta provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrollamos lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia. Dicha declaración de fuente de fondos a la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A., quien actúa como EL VENDEDOR y EL COMPRADOR se realiza con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones de entidades financieras en la Circular externa 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, el Decreto 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sector Financiero. Acto seguido compareció(eron) nuevamente **MANUEL OVEIMAR MONTAÑEZ JAIMES**, de anotaciones civiles y personales conocidas, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron): **Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario, con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano: inmueble distinguido como el LOTE 17 de la Manzana 25 y la casa sobre él levantada ubicados en la calle 7A No. 18-24, urbanización Aniversario II Etapa, de Cúcuta. Lote con área aproximada de noventa y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



siete con cincuenta metros cuadrados (97.50 M2.), y cuyos linderos son: NORTE, en 6.50 metros con el lote 4; SUR, en 6.50 metros con la calle 7A; ORIENTE, en 15.00 metros con el lote 18 de la misma manzana; y OCCIDENTE, en 15.00 metros con el lote 16 de la misma manzana. **Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. **Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. **Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por compra a Efraín Jerez Cifuentes como consta en el primer acto de este instrumento. Folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **260-123564** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. **Cuarto:** Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza





las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. **Parágrafo primero:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 36.000.000.00)** moneda corriente, en un plazo de quince (15) años, o sea, en ciento ochenta (180) cuotas mensuales. **Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. **Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. **Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que e(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar

a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. **Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. **Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**. **Octavo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación.





a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**. c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito. d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**. g. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fueron concedido(s). i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**. n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente. ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca. **Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago. **Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. **Decimoprimer:** Que **El(Los)**

~~**Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la~~





ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía

hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**. **Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. **Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. **Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad

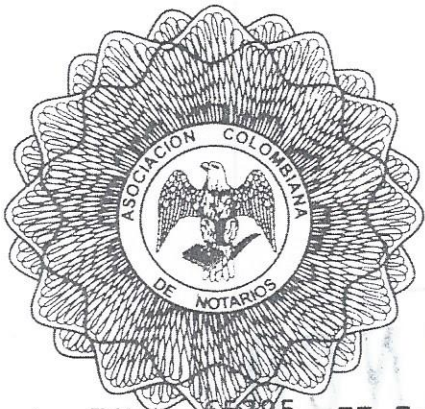
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. **Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. **Decimosexto: PODER:** Que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia con mérito ejecutivo, los comparecientes mediante este mismo instrumento confieren poder especial hasta la cancelación total del crédito, al representante legal o apoderado de **BANCOLOMBIA S.A.** para solicitar al señor Notario mediante escritura pública, se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito. Presente **RUTH APARICIO PRIETO**, mayor de edad, domiciliada en Cúcuta e identificada con la cédula de ciudadanía número 41.614.145 expedida en Bogotá y manifestó: **Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderada especial de BANCOLOMBIA S.A. (para todos los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y poder especial otorgado por escritura pública 4079 del 3 de agosto del 2.005, Notaría 29 de Medellín, documentos que se presentan para su protocolización e inserción en copias **Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. Los comparecientes hacen constar: a). Que ha verificado detenidamente el contenido de este instrumento y que todo lo consignado en el mismo es CORRECTO.- b) Que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos y de la VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS.- CLAUSULA: A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina Correspondiente, dentro del término perentorio de 2 meses, contados a



WK 11887571



partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo Leído el presente instrumento a los otorgantes y enterados de su registro en el término legal, lo aprueban, aceptan y firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fe. Derechos Notariales \$ 291720 ==

IVA \$ 65395 == RECAUDOS \$6.930 PAZ Y SALVO MUNICIPAL No.60197 A

NOMBRE DE: JEREZ CIFUENTES EFRAIN PREDIO No.011101470023000 AVALUO \$9.920.000 EXP.07/05/09 VALIDEZ DIC. 31/2009. Esta escritura se extendió en hojas WK 11887565/11887566/11887567/11887568/11887570/11887571 ==

=====

LOS OTORGANTES

EL VENDEDOR


EFRAIN JEREZ CIFUENTES

C.C. 5.487.963, expedida en San Calixto

EL COMPRADOR


MANUEL OVEIMAR MONTAÑEZ JAIMES

C.C. 5.793.964 expedida en Barrancabermeja

POR EL BANCO BANCOLOMBIA S.A.


RUTH APARICIO PRIETO

C.C. 41.614.145 expedida en Bogotá

EL NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCULO DE CUCUTA


MANUEL JOSE CARRIZOSA ALVAREZ

asf



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

MOJA EN BLANCO

HOJA EN BLANCO

HOJA EN BLANCO

20

NOTARIA VEINTINUEVE
Dr. JUAN ALVARO VALLEJO TOBON



279

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATRO -
MIL SETENTA Y NUEVE (# 4.079).
CLASE DE ACTO: PODER ESPECIAL
OTORGANTE: BANCOLOMBIA S.A. A:
RUTH APARICIO PRIETO.
MUNICIPIO: MEDELLIN

DE MEDALLON
Gloria Patricia Gómez Ronnegre
Secretaria No. 29

L.C. En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a tres (3) de agosto de dos mil cinco (2005), al despacho de la Notaría Veintinueve (29) del círculo de Medellín, de la cual es notario titular JUAN ALVARO VALLEJO TOBON, compareció el doctor LUIS FERNANDO MONTOYA CUSSO, mayor de edad, vecino de Medellín, portador de la cédula de ciudadanía número 70'105.086, obrando en carácter de Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento bancario legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, circunstancias que acredito con certificación expedida por la Superintendencia Bancaria, manifestó:

PRIMERO: Que obrando en la calidad anotada y debidamente facultado por los estatutos correspondientes, por medio de este instrumento confiero PODER ESPECIAL, a RUTH APARICIO PRIETO, mayor de edad, vecina de Cúcuta, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.614.145 expedida en Bogotá, para que en nombre y representación de BANCOLOMBIA S.A. y dentro del ámbito de sus funciones, efectúe los siguientes actos y contratos:

1. Aceptar toda clase de hipotecas que constituyan para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por terceros a favor de BANCOLOMBIA S.A.
2. Suscribir las correspondientes escrituras públicas de aceptación de hipotecas a favor de BANCOLOMBIA S.A.

4079 Agosto 3/05

3. Suscribir las escrituras públicas de aclaración cuando hubiere lugar a ellas.-----

SEGUNDO: Este poder conlleva la facultad de firmar los actos, documentos, entre otros, que sean necesarios para el cabal cumplimiento del mandato conferido. -----

TERCERO: La vigencia del presente poder está determinada por el tiempo que **BANCOLOMBIA S.A.** considere necesario. -----

Se advirtió al otorgante de esta escritura de la obligación que tiene de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del otorgante y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por el mismo. (Art. 35 Decreto Ley 960/70). El compareciente leyó personalmente el presente instrumento, lo aprobó y firma en señal de asentimiento. -----

Derechos notariales \$ 51.460.00 Aporte a Superintendencia y Fondo Nacional del Notariado \$5.850. Iva \$8.234.00 Resolución 6810 de 2004. -----

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: WK 1924578 y 1924579. Así se firman:

020 EXCLUSIVO
NOTARIA SÉPTIMA CUBITA



NOTARIA VEINTINUEVE
Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

Viene de la hoja No. WK 1924578. -----


LUIS FERNANDO MONTOYA CUSSO
REPRESENTANTE LEGAL
BANCOLOMBIA S.A.
NIT. No. 890.903.938-8


JUAN ALVARO VALLEJO TOBON
NOTARIO VEINTINUEVE DE MEDELLIN



SECRETARIA
Gloria Patricia Gómez Fomiega
Secretaria No. 28

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL

USO EXCLUSIVO
NOTARIA SEPTIMA CUCUTA



Superintendencia
Bancaria
de Colombia

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En uso de las facultades que le confiere el artículo 332, numeral 1, literal o) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1295 del 26 de noviembre de 2003, emanada de la Superintendencia Bancaria,



RAZON SOCIAL: BANCOLOMBIA S.A.

También podrá girar bajo la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A.

NATURALEZA JURIDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado.

CONSTITUCION Y REFORMAS: Escritura Pública No 388 Enero 24 de 1945 de la notaría 1 de MEDELLIN (ANTIOQUIA) Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, aprobada por la Superintendencia Bancaria el 9 de diciembre del mismo año, bajo la denominación BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO.

Escritura Pública 527 Marzo 2 de 1995 de la Notaría 25 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocoliza el cambio de razón social por "BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.", quien podrá utilizar la sigla "BIC S.A."

Escritura Pública 633 Abril 3 de 1998 de la Notaría 14 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocoliza el acuerdo de fusión por el cual el BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A. absorbe al BANCO DE COLOMBIA S.A. (razón social para el año 1997), quedando este último disuelto sin liquidarse (oficio S.B. 97052104 del 18-02-1998) Así mismo, se modifica su denominación social por la de BANCOLOMBIA S.A. Además, también podrá girar bajo la razón social de BANCO DE COLOMBIA S.A.

Acta Organización No 1 Septiembre 19 de 1944. Su término de duración se extiende hasta el 8 de diciembre de 2044.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3140 Septiembre 24 de 1993

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal, en juicio y extrajudicialmente, corresponde al Presidente, a los Vicepresidentes y a los Directores de Unidad Jurídica, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. En caso de falta absoluta o temporal del Presidente y de los Vicepresidentes, tendrán la representación legal del banco los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. Dentro de la órbita de su competencia, también tendrán la representación legal del banco los Gerentes Regionales y de Zona. Además, los Gerentes de las Sucursales en cuanto a los negocios propios de las oficinas. (Escritura Pública No.477 de abril 22 de 2002 de la Notaría 14 de Medellín.).

Que figuran posesionados en los cargos antes citados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

| NOMBRE | IDENTIFICACION | CARGO |
|---|----------------|---|
| Jorge Londoño Saldarriaga Fecha de Posesión: 01/03/1996 | CC - 8280641 | Presidente |
| Gonzalo De Jesús Toro Bridge Fecha de Posesión: 01/12/1998 | CC - 71579251 | Vicepresidente de Banca Empresarial e Internacional |
| Federico Guillermo Ochoa Barrera Fecha de Posesión: 28/09/1998 | CC - 17199536 | Vicepresidente Ejecutivo |
| Luis Fernando Montoya Cusso Fecha de Posesión: 24/06/1998 | CC - 70105086 | Vicepresidente de Operaciones |

EXCLUSIVO
NOTARIA CERTIFICADA

3

| NOMBRE | IDENTIFICACION | CARGO |
|--|----------------|--|
| Jaime Alberto Velásquez Botero Fecha de Posesión: 27/02/1997 | CC - 71597909 | Vicepresidente Financiero |
| Delfin Pérez Esguerra Fecha de Posesión: 21/10/1999 | CC - 17177797 | Gerente Zona Tunja Región Centro |
| Luis Carlos Amaya López Fecha de Posesión: 04/11/1999 | CC - 71604042 | Gerente Regional Banca Empresarial Región Sur |
| Roberto Vergara Ortiz Fecha de Posesión: 20/05/2004 | CC - 79411878 | Gerente Regional Banca Empresarial y Corporativa Región Bogotá |
| Clara Inés González Saldarriaga Fecha de Posesión: 16/06/1999 | CC - 43523768 | Gerente de Zona Barranquilla |
| Sol Beatriz Jaramillo Tamayo Fecha de Posesión: 29/10/1999 | CC - 42961642 | Gerente de Zona Sabana Región Bogotá y Sabana |
| Leonardo De Jesús Hincapié Naranjo Fecha de Posesión: 20/02/1997 | CC - 8286582 | Vicepresidente de Riesgos |
| Leonardo Uribe Correa Fecha de Posesión: 17/02/1992 | CC - 83428 | Vicepresidente - Secretario General |
| Édgar Alba Zambrano Fecha de Posesión: 28/11/2001 | CC - 9854282 | Gerente Regional Banca Personal E Intermedia Región Bogotá y Sabana |
| José Rodrigo Arango Echeverri Fecha de Posesión: 22/11/1996 | CC - 7162951 | Gerente Regional de Banca Empresarial Antioquia |
| Jorge Andrés Isaza Betancur Fecha de Posesión: 19/10/2001 | CC - 9854282 | Gerente Banca Personal E Intermedia Región Antioquia Zona Dos |
| Héctor Felipe Rojas Guzmán Fecha de Posesión: 19/03/1999 | CC - 16677638 | Gerente Regional Banca Personal e Intermedia Región Centro |
| Gian Piero Celia Martínez-Aparicio Fecha de Posesión: 09/09/1996 | CC - 8736026 | Gerente Banca Empresarial Región Norte |
| Gabriel Jaime Agudelo Tobón Fecha de Posesión: 04/01/1999 | CC - 70050211 | Vicepresidente de Tecnología A |
| Hernán Darío Ramírez Giraldo Fecha de Posesión: 24/06/1998 | CC - 70102464 | Vicepresidente Auditor General |
| Jairo Miguel Burgos De La Espriella Fecha de Posesión: 24/06/1998 | CC - 79332327 | Vicepresidente de Gestión Humana |
| Rafael Fernando Polo Quintana Fecha de Posesión: 01/07/2004 | CC - 79485934 | Gerente de Zona Sabana Banca Personal en la Región Bogotá |
| Juan Carlos Pulido Castro Fecha de Posesión: 06/12/2001 | CC - 80420590 | Gerente de Zona Oriente Banca Personal E Intermedia Región Bogotá |
| José Manuel Pérez Montoya Fecha de Posesión: 24/08/1998 | CC - 19166530 | Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Norte |



SECRETARÍA DE NUESTRO SEÑOR DEL CÍRCULO DE MEDIELLÍN
Gloria Patricia Gómez Forrester
Secretaría No. 29

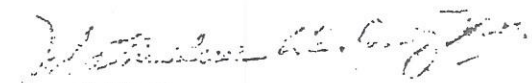


Continuación del certificado de existencia y representación legal de BC- BANCOLOMBIA S.A. Código 1-7

| NOMBRE | IDENTIFICACION | CARGO |
|---|----------------|--|
| Olga Lucía Seguro García Fecha de Posesión: 18/03/2002 | CC - 42876449 | Gerente Banca Personal e Intermedia Zona Suroccidente |
| Maria Nelly Echeverry Rojas Fecha de Posesión: 16/09/1998 | CC - 31946231 | Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Sur |
| Andrés Puyo Mesa Fecha de Posesión: 27/10/1998 | CC - 98545111 | Gerente Zona Occidente de Banca Personal e Intermedia Región Bogotá y Sabana |
| Javier Humberto Alarcón Guerrero Fecha de Posesión: 04/07/2000 | CC - 8734296 | Gerente de Zona Norte Banca Personal e Intermedia Región Norte |
| Álvaro Santofimio Torres Fecha de Posesión: 09/12/1998 | CC - 11293280 | Gerente Zona Neiva |
| Alfredo Yáñez Carvajal Fecha de Posesión: 14/09/1998 | CC - 13223632 | Gerente Banca Personal e Intermedia Región Centro, Zona Cúcuta |
| María Cristina Arrastia Uribe Fecha de Posesión: 14/09/1998 | CC - 42887911 | Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Antioquia |
| Héctor Ramón Borrego García Fecha de Posesión: 05/12/2000 | CC - 79340356 | Gerente de Zona Ibagué Banca Personal e Intermedia Región Centro |
| Claudia Patricia Rueda Monsalve Fecha de Posesión: 02/09/1998 | CC - 63275595 | Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Bogotá y Sabana Zona Oriente |
| Ana María Soucarre Viuche Fecha de Posesión: 02/09/1998 | CC - 41798972 | Gerente Banca Personal e Intermedia Región Bogotá y Sabana, Zona Industrial |
| Augusto Javier Londoño López Fecha de Posesión: 24/08/1998 | CC - 10224484 | Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Sur Zona Manizales |
| Claudia Yaneth Carrasquilla Zapata Fecha de Posesión: 24/08/1998 | CC - 42089324 | Gerente Banca Personal e Intermedia, Región Sur Zona Pereira |
| Alberto León Garcés Echeverri Fecha de Posesión: 03/09/1998 | CC - 70124901 | Gerente Banca Personal e Intermedia Región Centro, Zona Central |
| Sara Rueda De Plata Fecha de Posesión: 04/03/2004 | CC - 41716073 | Gerente de Zona Norte Banca Personal Región Bogotá y Sabana |
| José Alejandro Guerrero Becerra Fecha de Posesión: 14/09/1998 | CC - 16690260 | Gerente Corporativo Región Bogotá |
| Hernando Suárez Sorzano Fecha de Posesión: 14/09/1998 | CC - 91232089 | Gerente Banca Personal e Intermedia, Zona Bucaramanga Región Centro |
| Jairo Zúñiga Escobar Fecha de Posesión: 20/10/1998 | CC - 14971239 | Gerente Banca Personal e Intermedia Región Sur, Zona Valle |
| Liliana Galeano Muñoz Fecha de Posesión: 12/07/1999 | CC - 32608444 | Gerente de Zona Banca Supermercados |
| Iván Alberto Marín De León Fecha de Posesión: 12/07/1999 | CC - 73107562 | Gerente Banca Personal e Intermedia Región Norte, Zona Norte, Zona Cartagena-Córdoba |

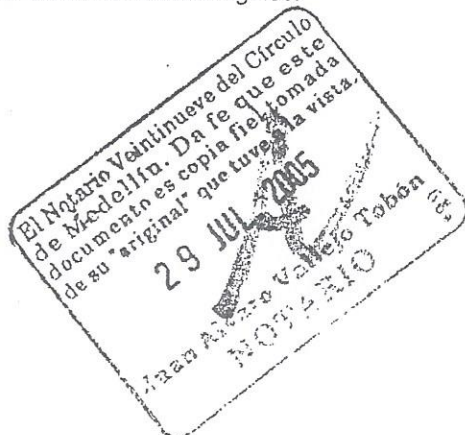
| NOMBRE | IDENTIFICACION | CARGO |
|--|----------------|--|
| Henry Yaró Zarazo Fecha de Posesión: 24/01/2000 | CC - 4407410 | Gerente Zona Norte Banca Personal e Intermedia Región Sur |
| Sandra González Saavedra Fecha de Posesión: 12/07/1999 | CC - 31912525 | Gerente Banca Personal e Intermedia Región Sur, Zona Sur |
| Luis Santiago Pérez Moreno Fecha de Posesión: 16/05/1989 | CC - 79142419 | Vicepresidente de Banca de Personas y PYMES |
| Sergio José Saldarriaga Saldarriaga Fecha de Posesión: 06/03/2003 | CC - 8353613 | Gerente Zona Periférica Banca Personal E Intermedia Región Antioquia |
| Orlando Vásquez Bastidas Fecha de Posesión: 28/05/1999 | CC - 19200280 | Gerente de Zona Pasto Banca Personal e Intermedia Región Sur |
| Germán Antonio Leiton Fecha de Posesión: 07/12/2001 | CC - 19274211 | Gerente de zona centro banca personal E intermedia Región Bogotá |
| Guillermo Alberto García Cadena Fecha de Posesión: 10/10/2002 | CC - 3229141 | Director Unidad Jurídica de Procesos |
| Juan Fernando Celi Munera Fecha de Posesión: 04/03/2004 | CC - 70113024 | Director Unidad Jurídica de Asesoría |

Bogotá D.C., miércoles 2 de marzo de 2005



MARÍA CATALINA E. C. CRUZ GARCÍA
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150/95 y la autorización impartida por la Superintendencia Bancaria mediante Carta Circular 144 del 27 de noviembre de 2003, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.



NOTARIA VEINTINUEVE

Es primera (1a.) y fiel Copia que se expide tomada
del original de la Escritura Pública

Número 4079 de Fecha 3-08-2005 consta

de (4) hojas útiles que se destinan para

RUTH APARICIO PRIETO

Medellín - 4 AGO 2005

NOTARIA VEINTINUEVE DE
DE MEDELLIN

Gloria Patricia Gómez Fonnegra
Secretaría No. 29

COPIA EXHIBIDA
AL SEÑOR ABOGADO

3

Cúcuta, 8 julio 2009

Señor
NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCULO DE CUCUTA
Ciudad

Para efectos de liquidar los derechos notariales y de registro de acuerdo con la Resolución 7880 de diciembre de 2.006 de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Decreto 1428 de julio de 2000 del Ministerio de Justicia y del Derecho, en la hipoteca abierta de primer grado y sin límite en la cuantía que otorgará(n) al señor **MANUEL OVEIMAR MONTAÑEZ JAIMES** en favor de BANCOLOMBIA S.A. para garantizar sus obligaciones.

Para efectos de liquidar el impuesto de anotación y registro de conformidad con la Ley 788 de 2002, el valor del desembolso efectivo del crédito es de **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 36.000.000.00)**.

La presente comunicación no obliga al Banco a otorgar los créditos, ni afecta el carácter ilimitado de la garantía. En consecuencia, el Banco se reserva la facultad de revocarlos o modificarlos unilateralmente en cualquier momento, ampliándolos o eliminándolos a su entera satisfacción.

Atentamente,


RUTH APARICIO PRIETO
Apoderada de Bancolombia S.A.



