



FECHA: SEPTIEMBRE 10 DE 2.004 = = =
OTORGANTES: JUAN/ DE/ JESÚS/ CÁRDENAS/
DÍAZ/ ANA/ ROMELIA/ CÁRDENAS/ DE/
CÁRDENAS/ YAJAIRA/ PATRICIA/ BOHORQUEZ/
ARIAS/ Y EL FONDO NACIONAL DE AHORRO/
CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA/ = = = = =

HIPOTECA/ = = = = =
CUANTIAS: \$31.000.000,00 / - \$24.398.143,00 / = = = = =
MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 260-5410/ DE CÚCUTA.- = = =
NUMERO: UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO = = = = (1.961)

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los DIEZ = = = = (10) días del mes de SEPTIEMBRE . = del año DOS MIL CUATRO (2.004), ante mí RAFAEL DARIO GALVIS GARCIA, Notario Sexto Encargado del Circulo de Cúcuta, comparecieron JUAN DE JESÚS CÁRDENAS DÍAZ/ varón/ mayor de edad, vecino de Cúcuta/ de estado civil casado/ con sociedad conyugal vigente/ identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.241.320 expedida en Cúcuta (N. de S.), y ANA ROMELIA CÁRDENAS DE CÁRDENAS/ mujer/ mayor de edad, vecina de Cúcuta/ de estado civil casada/ con sociedad conyugal vigente/ identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.213.897/ expedida en Cúcuta (N. de S.), cónyuges entre sí, y dijeron: SEGUN MINUTA.- PRIMERO.- IDENTIFICACIÓN DEL VENDEDOR: Que obran en este acto en nombre propio y quienes en adelante se denominarán los Vendedores.- SEGUNDO.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN: Que en la calidad anotada, transfieren a la señora YAJAIRA PATRICIA BOHORQUEZ ARIAS/ mujer/ mayor de edad/ vecina de Cúcuta/ de estado civil soltera/ sin unión marital de hecho vigente/ identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.378.544 expedida en Cúcuta (N. de S.), a título de compraventa pura y simple el derecho de dominio y posesión material que tienen los Vendedores sobre el siguiente inmueble: El lote

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NOTARIA SEXTA DEL
CIRCULO DE CÚCUTA
COPIA SIMPLE

1a. copia de ejemplar en 2a. copia de ejemplar en 13/10/04

de terreno y la casa de habitación sobre él construida identificada como Lote No. 2 de la manzana C con todas sus mejoras y anexidades presentes y futuras, ubicado en la urbanización ZULIMA III ETAPA de la ciudad de Cúcuta departamento NORTE DE SANTANDER e identificado en la nomenclatura urbana con el número 15N - 98 de la DIAGONAL 13 Este y singularizado con la ficha o cédula catastral No. 010501830002000 de la misma ciudad y con matrícula inmobiliaria No. 260-5410 La edificación tiene un área de construcción de OCHENTA (80) metros cuadrados en una planta, consta de lo siguiente: Antejardín, sala, comedor, cocina, patio, tres alcobas, un baño.- TERCERO.- CABIDA Y LINDEROS: el lote de terreno tiene una cabida de CIENTO SIETE CON VEINTE (107.20) metros cuadrados y se encuentra así alinderado: NORTE: En 6.40 metros con la Diagonal 13 Este, SUR: En 6.40 metros con el lote 19 de la misma manzana, ORIENTE: En 16.75 metros con el lote No. 3 de la misma manzana *Q* y OCCIDENTE: En 16.75 metros con el lote No. 1 de la misma manzana *Q*. No obstante la cabida y linderos correspondientes, el objeto de esta venta es de cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER INDAGADO A LOS VENEDORES SOBRE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY 258 DE 1.996 Y ESTOS MANIFIESTAN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA, NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258 DE 1996 CUARTO.- VALOR Y FORMA DE PAGO: Que el precio de la venta del inmueble que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$31.000.000.00) m/cte. que el Comprador pagará al Vendedor en la siguiente forma: 1) La suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS

NOTA

NOVEN

(#24.5

FONDO

Direct

entreg

MILLON

PESOS/

las .c

QUINTO

materi

los s

CARDEN

públic

Notari

Regist

matric

AL DOX

libre

pendien

escritu

limita

consti

VIVIEN

S.A./

marzo /

debidar

siguier



VIENE DE LA HOJA SERIE AG_0251079 = =
(#2.839.917.00) m/cte. con recursos
propios del Comprador que el Vendedor
declara recibidos a su entera
satisfacción 2) La suma de
VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS

NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS

(#24.398.143.00) m/cte., con el producto del préstamo que el

FONDO NACIONAL DE AHORRO, por intermedio de su Junta

Directiva ha aprobado mediante Acta No. 625 y que se

entregará al exponente Vendedor y 3) La suma de TRES

MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA

PESOS/MONEDA CORRIENTE (#3.761.940.00), con el producto de

las cesantías que girará el FONDO NACIONAL DE AHORRO.

QUINTO.- TRADICIÓN: Que el vendedor adquirió el inmueble

materia de esta venta en la siguiente forma: Por compra a

los señores MARIO ENRÍQUEZ DIEZ RAMÍREZ y BLANCA EDILIA

CÁRDENAS MANOSALVA, conforme a los términos de la escritura

pública No. 917 del 10 de marzo de 1993, otorgada en la

Notaría Segunda De Cucuta, registrada en la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Cucuta, al folio de

matrícula inmobiliaria No. 260-5410.- **SEXTO.- LIMITACIONES**

AL DOMINIO: Que el inmueble objeto de esta venta se halla

libre de hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos

pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por

escritura pública, condiciones resolutorias y cualquier otra

limitación al dominio. Excepto en cuanto a la hipoteca

constituida a favor de: CORPORACIÓN NACIONAL DE AHORRO Y

VIVIENDA CONAVI, hoy CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS

S.A. mediante la escritura pública No. 917 de fecha 10 de

marzo de 1993 de la Notaría Segunda del círculo de Cucuta,

debidamente registrada, gravámen que se cancelará de la

siguiente manera: 1) Mediante autorización expresa del

NOTARIA SEXTA DEL
CÍRCULO DE CUCUTA
COPIA SIMPLE

Vendedor al FONDO NACIONAL DE AHORRO, para que con producto del crédito aprobado a favor del Comprador y que será girado al Vendedor, se gire y cancele el valor total de la obligación hipotecaria vigente. Esta autorización se entenderá otorgada con la firma de la presente escritura Publica. **PARÁGRAFO:** de no ser posible la cancelación total de la obligación, el Vendedor se compromete mediante este instrumento, a cubrir con recursos propios la diferencia que se presentare entre el valor girado y el valor adeudado. Para efectos de lo expresado en el numeral 1) de esta cláusula, el Vendedor deberá presentar al FONDO NACIONAL DE AHORRO una certificación actualizada de la deuda a cancelar expedida por el acreedor hipotecario. De presentarse un excedente del valor del crédito, este será girado a favor del vendedor.

SÉPTIMO / PAZ Y SALVO: que el inmueble que se transfiere en venta por este contrato lo declara el Vendedor a paz y salvo por todo concepto, en especial libre de tasas, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales. En el evento que por algún motivo no se hubieren cancelado, estos correrán por cuenta del Vendedor siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento. **OCTAVO / SANEAMIENTO:** Que el Vendedor se obliga al saneamiento por evicción y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere y además responderá por cualquier vicio redhibitorio oculto del bien vendido. **NOVENO / ENTREGA:** La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato se realizara el día en que se cancele en su totalidad el precio de venta, fecha desde la cual el vendedor garantiza al comprador la pacífica posesión del mismo. **DÉCIMO / GASTOS:** Que los gastos notariales, de beneficencia, registro y anotación de todos los actos contenidos en esta escritura, correrán por cuenta de los contratantes en iguales partes.



VIENE DE LA HOJA SERIE AG-0251080

DÉCIMO PRIMERO. Tanto el Comprador como el Vendedor renuncian a la condición resolutoria que pueda emanar de la celebración de este contrato.

ACEPTACIÓN. Presente: YAJAIRA PATRICIA

BOHÓRQUEZ ARIAS, mujer, mayor de edad, vecina de Cúcuta, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.378.544 expedida en Cúcuta y dijo: 1) Que acepta la venta que a su favor se le hace mediante esta Escritura y todas las demás estipulaciones contenidas en la misma. 2) Que autoriza al FONDO NACIONAL DE AHORRO en forma expresa e irrevocable para que el producto del préstamo aprobado a su favor, con base en la solicitud radicada bajo el número 60.378.544 sea girado y pagado directamente a favor del Vendedor, señor JUAN DE JESÚS CÁRDENAS DÍAZ o a la orden de quienes puedan reclamar derechos sobre el mismo inmueble derivados de obligaciones con garantía hipotecaria. == EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER INDAGADO A LA COMPRADORA SOBRE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY 258 DE 1.996 Y AL NO DARSE ESTOS EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO NO

QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. - - - - -

- - - - -

- - - - - HIPOTECA - - - - -

Compareció nuevamente YAJAIRA PATRICIA BOHÓRQUEZ ARIAS, mujer, mayor de edad, vecina de Cúcuta, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.378.544 expedida en Cúcuta y dijo: PRIMERA.- VALOR Y DESTINACIÓN DEL MUTUO: Que por medio de este instrumento público se CONSTITUYE Y DECLARA DEUDOR del FONDO NACIONAL DE AHORRO, que en adelante se denominará el FONDO. Entidad ésta creada por el Decreto Ley 3118 de

1968, transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional mediante la Ley 432 del 29 de enero de 1978 con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., de la cantidad de Unidades de Valor Real, en adelante UVR, a que equivalga la suma de VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$24.398.143.00) moneda corriente, a la fecha del desembolso y perfeccionamiento del crédito otorgado por el FONDO al exponente deudor, cantidad que será calculada según el valor de la UVR en pesos que para el día del desembolso del crédito certifique el Banco de la República o la autoridad competente. La cantidad adeudada representa el valor del crédito No. 60.378.544 expresado en Unidades de Valor Real, UVR, otorgado al exponente deudor por el FONDO el cual se destinará al pago del precio de la compraventa del inmueble financiado, cuya descripción, cabida, dirección y linderos se determinan en el contrato de compraventa que forma parte integral de este mismo instrumento público.

PÁRAGRAFO: Las costas y gastos judiciales que pudieren causarse en el evento de cobro judicial y otras sumas de dinero que resultaren del presente contrato de mutuo y su accesorio de hipoteca serán de cargo del exponente deudor.

SEGUNDA. PLAZO Y FORMA DE PAGO: Que las sumas de las que se declara deudor el exponente, al igual que las primas causadas por la contratación de los seguros de que trata la Cláusula Cuarta de este contrato, así como los intereses estipulados en la Cláusula Quinta del mismo, se cancelarán a favor del FONDO o a su orden en la ciudad de Bogotá D.C. o en el lugar que al efecto señale el acreedor, en un término de DIECIOCHO AÑOS y en DOSCIENTAS DIECISEIS (216) cuotas mensuales sucesivas mes vencido. El valor de la cuota mensual y su comportamiento será aquel que corresponda de acuerdo con el sistema de amortización convenido, el cual se



VIENE DE LA HOJA SERIE AG-0251081. = =

denomina	Cuota	Decreciente
Mensualmente en	UVR Cíclica por Años,	
el cual ha sido adoptado por la Junta		
Directiva del FONDO y aprobado por la		
Superintendencia Bancaria, siendo el		

valor de la primera cuota el señalado en documento privado y en el plan de amortización que forma parte integrante del presente contrato de mutuo, siendo pagadera la primera de ellas a los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de desembolso del crédito y las siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total de la deuda. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El sistema de amortización convenido incluye los ajustes de la unidad de valor real, durante el plazo de acuerdo con la ley, en consecuencia el valor de las obligaciones que asume el exponente deudor en virtud del presente contrato se ajustarán en moneda legal colombiana con la periodicidad y atendiendo el valor de dicha unidad, calculado y comunicado por la autoridad competente. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las cuotas mensuales a que se refiere el presente contrato comprenden los valores correspondientes a primas de los seguros, intereses remuneratorios, amortización a capital y, si hubiere lugar a ello, en la fecha de pago se adicionarán también otros gastos e intereses de mora. **PARÁGRAFO TERCERO:** Es entendido que por tratarse de un crédito denominado en UVR, cualquier pago que se haga a capital, intereses y accesorios ha de ser en moneda legal colombiana, y aplicado al crédito expresado en Unidades de valor Real, UVR, según la equivalencia que rija para el momento en que se efectúe el pago o pagos, entendiéndose que la unidad de valor real UVR a las que se refiere este contrato son las reguladas por la Ley 546 de 1999 y las demás normas que la adicionen, modifiquen o

sustituyan. **PARÁGRAFO CUARTO:** En cumplimiento del principio de buena fe que involucra la ejecución de este contrato (Art. 1603 C.C.) el exponente deudor entiende que es su obligación efectuar los pagos correspondientes al crédito en la forma aquí estipulada, así no reciba por cualquier causa el extracto de pago mensual. **TERCERA. AUTORIZACIÓN DE DESCUENTO**

POR NOMINA: Que el suscrito deudor hipotecario solicita y autoriza expresamente a la entidad empleadora en la cual preste sus servicios para que descuente, mensualmente, de su salario, el valor de la cuota que debe cancelar al FONDO por concepto de su crédito hipotecario, y gire al FONDO dicho valor. Igualmente autoriza al FONDO para que adelante las gestiones necesarias para el cumplimiento de lo anterior.

CUARTA.- SEGUROS: Que el FONDO para proteger su cartera, contratará con una compañía de seguros legalmente autorizada para el efecto, a partir de la firma de la presente escritura y durante la vigencia del crédito, los seguros que estime necesarios para la protección del crédito y del inmueble sobre el cual se constituya la garantía hipotecaria del mismo. Las primas que correspondan a los riesgos asegurados, serán de cargo del exponente deudor y su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con la cuota de amortización mensual pactada. No obstante lo anterior, la porción correspondiente al seguro causado desde la firma de la escritura contentiva de la garantía hipotecaria se hará exigible a partir del desembolso del crédito. **QUINTA.-**

INTERESES: Que el exponente deudor se obliga a pagar a favor del FONDO o a su orden, en la Ciudad de Bogotá D.C., o en el lugar que al efecto la misma entidad designe, intereses remuneratorios del CUATRO PUNTO SESENTA Y SIETE POR CIENTO (4.67%) anual efectiva, liquidados y pagaderos por mensualidades vencidas sobre el saldo insoluto del capital adeudado expresado en LVR. El cobro de intereses se efectuará



VIENE DE LA HOJA SERIE AG-0251082. = =
a partir del momento que se efectúe el
desembolso del crédito hasta la
cancelación total de la deuda.
PARÁGRAFO PRIMERO: Que en caso de
mora en el pago de una o varias cuotas

mensuales, por todo el tiempo que ésta se produzca y sin
perjuicio de las demás acciones legales, el FONDO queda
facultado para pagar dichas cuotas en forma automática con
cargo al valor de las cesantías que el exponente deudor
tenga acumuladas a su favor, para lo cual manifiesta, en
forma expresa, permanente e irrevocable, que renuncia a
cualquier requerimiento privado o judicial para su
constitución en mora por incumplimiento de cualquiera de las
obligaciones estipuladas en este contrato y sus accesorios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que en caso de mora y por todo el tiempo
que ésta se produzca y sin perjuicio de las demás acciones
legales, el exponente deudor se compromete a pagar a favor
del FONDO una tasa de interés equivalente a la tasa máxima
legalmente autorizada, la cual cobrará sobre las cuotas
vencidas, a partir del día siguiente a aquel en que la cuota
respectiva, incluida la prima de seguros, debía ser pagada y
proporcional al tiempo de mora, y se liquidará sobre el
valor de las cuotas vencidas. **PARÁGRAFO TERCERO:** Incurso el
deudor en mora en la cancelación de la cuota, el FONDO podrá
exigir anticipadamente la cancelación del saldo insoluto de
la deuda, sus intereses y accesorios, pudiendo iniciar la
respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la
cual se liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad
de la obligación, siendo de cargo del deudor los honorarios
judiciales, al igual que gastos extrajudiciales y en
general todos los gastos a que el cobro diere lugar, siempre
y cuando la normatividad vigente lo permita. El FONDO se

reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente
partado. SEXTA - ACTUALIZACION DEL CAPITAL El capital

adeudado se ajustará periódicamente en moneda legal colombiana de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real, UVR, señalada por el Banco de la República o por la autoridad competente. **PARAGRAFO:** En todos los casos en que

sea necesario establecer el valor o equivalencia de la Unidad de Valor Real, UVR, en moneda legal será prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad competente.

Por lo tanto el exponente deudor acepta como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca el FONDO en materia de capital sobre el valor de la obligación en razón de la variación de la U.V.R., y acepta que la conversión de dichas obligaciones a Moneda Legal Colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la UVR de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.

SEPTIMA.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS: (CESANTIAS A CAPITAL) Que el exponente deudor podrá en cualquier momento efectuar abonos voluntarios extraordinarios, sin embargo, en el evento que exista mora en sus pagos este abono se aplicará a las cuotas en mora y el excedente, si lo hubiere, se aplicará a capital. Si el deudor se encuentra al día en sus pagos esta cuota extraordinaria será aplicada a capital con disminución de plazo. PARAGRAFO PRIMERO: Que en caso de desvinculación del exponente deudor como afiliado al FONDO por cualquier causa, el saldo neto a su favor por concepto de cesantías e intereses se imputará al pago anticipado del crédito, así: en primer lugar a intereses de mora, luego a intereses remuneratorios y finalmente a capital. PARAGRAFO SEGUNDO: Que el exponente deudor compromete en el pago del crédito los saldos de cesantías, intereses y protección que queden consignados en el FONDO una vez perfeccionado el crédito y



VIENE DE LA HOJA SERIE AG_0251083. = =
los que se causen a partir de la fecha
de perfeccionamiento del mismo.
igualmente compromete los saldos de
cesantías que se adicionen en su
cuenta individual de cesantías

posteriores al perfeccionamiento del crédito, por cualquier
concepto, así correspondan a vigencias anteriores; valores
que el exponente deudor autoriza sean transferidos
automáticamente para ser aplicados a la obligación
hipotecaria en la siguiente forma: a) El valor de las
cesantías acumuladas, intereses y protección causadas hasta
la fecha de perfeccionamiento del crédito y no utilizadas en
la negociación, se mantendrán en la cuenta individual de
cesantías del deudor, siempre y cuando el crédito se
encuentre al día, si se encuentra en mora, el FONDO queda
facultado par que con dichos saldos pueda cubrir la mora, y
el excedente, si lo hubiere, permanezca en su cuenta
individual; de igual manera el afiliado podrá solicitar al
FONDO la aplicación de estos últimos saldos a cuotas
anticipadas o a capital; b) El valor de las cesantías,
intereses y protección que se causen con posterioridad al
perfeccionamiento del crédito o al retiro de las cesantías
utilizadas en la negociación, así como los saldos de
cesantías que se adicionen posteriormente a su cuenta
individual de cesantías, así correspondan a vigencias
anteriores, sean transferidos en forma permanente y
automática a la obligación hipotecaria vigente, como abono
a capital, una vez sean reportadas por la entidad
empleadora. Aplicadas las cesantías al crédito del deudor,
el valor correspondiente entra a formar parte de los activos
del FONDO y en consecuencia la operación será irreversible.
OCTAVA / GARANTÍAS: Que para garantizar las obligaciones



VIENE DE LA HOJA SERIE AG-0251084. = =
de financiación el saldo de cesantías
comunicadas en la carta de aprobación,
así como el saldo de cesantías
disponible informado por el FONDO
NACIONAL DE AHORRO, que el afiliado

tenga en su cuenta individual de cesantías hasta la fecha de
la firma de la promesa de compraventa; en este caso el valor
de las cesantías que el afiliado determine utilizar se
girará mediante el procedimiento establecido en el
reglamento de cesantías para el retiro de las mismas. Si el
afiliado decide no utilizar el saldo de cesantías en la
negociación objeto de financiación, el monto total de
cesantías acumuladas, con sus intereses y protección, se
mantendrán en la cuenta individual de cesantías
correspondientes al afiliado, para ser cruzadas por el
FONDO Nacional de Ahorro en caso de mora o en su defecto ser
abonadas a la obligación anualmente de conformidad con lo
establecido en el Reglamento de Cesantías, con base en la
autorización consignada en el parágrafo segundo de la
cláusula séptima del presente contrato. DÉCIMA.

AUTORIZACIÓN DE CESIÓN. El FONDO queda facultado expresa e
irrevocablemente por el exponente deudor para que en
cualquier tiempo y por cualquier causa pueda ceder el
crédito de que trata el presente instrumento público o
endosar cualquier otro instrumento representativo de sus
obligaciones a favor del FONDO así como la garantía
contenida en esta Escritura. La cesión solo requerirá la
comunicación escrita, mediante correo certificado, al
exponente deudor a la dirección del inmueble hipotecado para
los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del
crédito. DÉCIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN DE GIRO DEL CRÉDITO Y
LAS CESANTÍAS: Que el exponente deudor autoriza expresa e

irrevocablemente al FONDO, para que gire y pague a favor del vendedor del inmueble que se transfiere mediante contrato de compraventa contenido en esta misma Escritura Pública, señor JUAN DE JESUS CARDENAS DIAZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.241.320 de Cúcuta, el valor del crédito VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$24.398.143.00) m/cte radicado bajo el número 60.378.544 y las cesantías TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.761.940.00) en la cuenta de AHORROS número 2768-00-13812-5 de la entidad Bancaria GRANAHORRAR. PARÁGRAFO PRIMERO: Esta cuenta permanecerá vigente y activa hasta cuando el FONDO, consigne el valor del crédito y las cesantías, toda vez que no puede ser cambiada después de la firma de la presente escritura pública. PARÁGRAFO SEGUNDO: El FONDO se abstendrá de autorizar el desembolso del crédito en el evento de que los requisitos acreditados por el exponente deudor para efectos de aprobación del crédito no permanezcan hasta la fecha de su desembolso, condición que el exponente deudor se obliga a informar al vendedor del inmueble objeto de inversión del crédito otorgado por el FONDO. DÉCIMA SEGUNDA- CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA: Que el exponente deudor compromete su responsabilidad personal y constituye HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA, a favor del FONDO, la cual tiene por objeto garantizar a este, además del pago del capital adeudado por concepto del crédito expresado en unidades de valor real UVR, señalado en la cláusula primera del contrato de mutuo contenido en este instrumento, todas las obligaciones anteriores o posteriores a la fecha de esta escritura que el exponente deudor tuviera o llegare a tener conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del FONDO, en unidades de valor real UVR, o en Moneda Legal Colombiana, cualquiera que sea su



VIENE DE LA HOJA SERIE AG-0251085. = =
causa, que consten en pagarés u otro
título valor, o en cualquier documento
público o privado; y en general del
cumplimiento de todas las obligaciones
que resultaren a su cargo con ocasión

del contrato de mutuo contenido en este instrumento o
derivadas de este, o de cualquier otro monto de capital
principal, tales como intereses, seguros, pagos efectuados
por el FONDO a un tercero a su nombre, gastos de cobranza
y costas del proceso que se adelante en procura de la
satisfacción de la obligación. **PARÁGRAFO:** Queda entendido
que esta hipoteca no se modifica ni se extingue por el hecho
de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los
documentos respectivos, o estos en sí mismos, y estará
vigente con todos sus efectos mientras exista alguna
obligación del exponente deudor a favor del FONDO, sin que
se extinga por el hecho de ampliarse, cambiarse, renovarse,
novarse, prorrogarse o reducirse la obligación u
obligaciones garantizadas por ella. La hipoteca se
constituye sobre el inmueble cuya descripción, cabida,
nomenclatura y linderos se determinan en el contrato de
compraventa contenido en éste mismo instrumento público,
inmueble este adquirido por el exponente deudor según consta
en este mismo instrumento. No obstante la mención de la
cabida y linderos, la presente hipoteca se constituye sobre
cuerpo cierto, comprende las construcciones, mejoras,
anexidades, usos y costumbres presentes y futuras del
inmueble hipotecado. **DÉCIMA TERCERA - DERECHOS NOTARIALES Y
DE REGISTRO:** Para efectos de la liquidación y pago de los
derechos de notariado y registro, se protocoliza con esta
escritura la carta No. 057933 de fecha 07 junio de 2004
sobre aprobación de un crédito, dirigida por el FONDO al

exponente deudor. Sin embargo, se cancelarán únicamente derechos notariales sobre el valor utilizado realmente por el afiliado. No obstante, la cuantía señalada en la precitada carta, que, tal como se indicó en esta cláusula, es únicamente para fijar la cuantía de pago de los derechos e impuestos de ley, se pacta expresamente que si el exponente deudor hubiere contraído o llegare a contraer obligaciones directas o indirectas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos montos, cualquiera que sea su valor, lo mismo que sus accesorios quedarán también garantizados con la hipoteca.

DÉCIMA CUARTA. SANEAMIENTO: Que el exponente deudor declara igualmente que el inmueble que hipoteca es de su propiedad, que no lo ha vendido o enajenado a persona alguna, y se halla libre de gravámenes tales como censos, embargos, hipotecas, arrendamiento por escritura pública, anticresis, pleitos pendientes, servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, no ha sido constituido en patrimonio de familia inembargable, y además no está sometido a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio y, en general, se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo. No obstante lo anterior, si llegare a evidenciarse la existencia de un gravamen hipotecario anterior a la hipoteca que por este instrumento se constituye, el exponente deudor se obliga a adelantar todas las gestiones necesarias para su cancelación, hecho que deberá demostrar al FONDO dentro de los sesenta días calendario siguientes al desembolso que por concepto de crédito este último autorice. El no cumplimiento de esta obligación dará lugar a que el FONDO dé por extinguido el plazo haciéndose exigible en el acto el pago total de la obligación, una vez se presente la correspondiente demanda judicial.

DÉCIMA QUINTA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA: Señálese como lugar para el



VIENE DE LA HOJA SERIE AG_0251086. = =
cumplimiento de las obligaciones
emanadas de éste contrato y para
ejercer las acciones derivadas del
mismo, la ciudad de Bogotá, D.C., sin
perjuicio de poder ejercerlas.

también, en la ciudad de CÚCUTA, lugar de ubicación del
inmueble hipotecado. DÉCIMA SEXTA. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA.

Que el exponente deudor autoriza desde ahora expresamente al
FONDO para que, de acuerdo con la ley, declarara extinguido
o insubsistente el plazo que falte para el pago de las
deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de
todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus
accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este
instrumento, una vez se presente la correspondiente demanda
judicial en los siguientes casos: a) Incumplimiento del
exponente deudor de una cualquiera de las obligaciones
contraídas a favor del FONDO; b) Por mora en el pago de
cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus
obligaciones; c) Por embargo o persecución judicial de
terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o
pueda recaer sobre el inmueble dado en garantía; d) Si el
inmueble hipotecado perece o sufre desmejora o deprecio
tales que así desmejorado o depreciado no prestaren
suficiente garantía al FONDO; e) Si el FONDO comprobare que
alguno de los documentos aportados por el deudor hubiere
sido obtenido en forma irregular o que contenga información
no veraz que induzca al FONDO a engaño. PARÁGRAFO: EL FONDO
podrá aceptar la sustitución del deudor hipotecario así como
la sustitución del bien dado en garantía, siempre y cuando
se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el
Reglamento de Crédito. DÉCIMA SÉPTIMA. GASTOS Y EXPEDICIÓN
DE SEGUNDO EJEMPLAR DE LA PRIMERA COPIA: Que los impuestos y



est
com
Inf
Fin
man
mod
con
cal
eco
ven
ser
no
tam
com
Por
com
dat
bas
aut
rel
obl
imp
dici
de
de
anti
su

gastos que ocasione el otorgamiento y registro de esta hipoteca incluidos los de expedición de la primera copia con destino al FONDO, los que ocasione la expedición del certificado de libertad actualizado y los de posterior cancelación de la hipoteca, serán cubiertos por el exponente deudor. Igualmente, serán a cargo del deudor o en su defecto del acreedor los gastos de expedición y registro de un segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público que preste mérito ejecutivo a favor del FONDO, para lo cual el exponente deudor, por medio de ésta escritura, confiere poder especial, amplio y suficiente al FONDO para que en su nombre y representación solicite a la Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público en los eventos de pérdida o destrucción total o parcial, solicitud ésta que se entiende realizada por ambas partes ante Notario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 del Decreto 960 de 1970.

DÉCIMA OCTAVA: El exponente deudor manifiesta que conoce y acepta las disposiciones contenidas en el Reglamento de Crédito vigente al momento de la aprobación de su crédito y que se obliga a su cumplimiento, así como a informar al vendedor del inmueble objeto del contrato de compraventa contenido en esta misma escritura sobre las condiciones que el exponente deudor debe cumplir para que el FONDO pueda efectuar el desembolso de crédito, especialmente las relacionadas con su capacidad de pago y obligación de pignoración de cesantías. Se entiende que el presente contrato se celebra de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo de Junta Directiva No. 1053 del 28 de Noviembre de 2003, publicado en el Diario Oficial número 45389 del 02 de Diciembre del 2003, por el cual se adoptó el Reglamento de Crédito para Vivienda del FONDO y las demás normas que lo adicionen o modifiquen.

DÉCIMA NOVENA: REPORTE A CENTRALES DE



VIENE DE LA HOJA SERIE AG-0251087. =

RIESGO: Que el exponente deudor autoriza al FONDO, o a quien en el futuro ostente la calidad de acreedor de la obligación contraída con el FONDO, para que con fines

estadísticos, de control, de supervisión y de información comercial a otras entidades, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción y cumplimiento de la obligación contraída con el FONDO o con quien en el futuro ostente la calidad de acreedor, o cualquier otro dato personal económico que estime pertinente, la existencia de deudas vencidas sin cancelar o la utilización indebida de los servicios financieros. La presente autorización comprende no sólo la facultad de reportar, procesar y divulgar sino también la de solicitar información sobre las relaciones comerciales del exponente deudor con cualquier otra entidad. Por lo tanto manifiesta el exponente deudor que la consecuencia de dicha autorización, será la inclusión de mis datos financieros a las centrales de riesgo que manejan bases de datos con estos fines, pudiendo las entidades autorizadas conocer mi comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones, con el eventual efecto para mí de verme imposibilitado para acceder a los servicios que prestan dichas entidades según lo establezca la ley. La permanencia de la información que refleje el incumplimiento dependerá de lo previsto en las normas que regulen la materia. La anterior autorización no impedirá al deudor afiliado ejercer su derecho a corroborar en cualquier tiempo que la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NOTARIA SEXTA DEL
CÍRCULO DE CÚCUTA
COPIA SIMPLE

información suministrada es veraz, completa y actualizada y, en caso de que no lo sea, a que se deje constancia del desacuerdo, a exigir su rectificación y a que se informe sobre las correcciones efectuadas. Tampoco liberará a las Centrales de información de la obligación de indicarme, cuando así se solicite, quién consultó mi historia o desempeño crediticio durante los seis meses anteriores a la respectiva petición. PARÁGRAFO: MANIFIESTA EL DEUDOR BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL BIEN INMUEBLE QUE HIPOTECA NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258 DE 1976. - - - - -

Presente la Doctora YOLANDA CABRALES CARIZARES, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41.684.793 expedida en Bogotá, D.C., y Tarjeta Profesional No. 37.310 del Consejo Superior de la Judicatura, manifestó: a) Que en el otorgamiento de este instrumento público obra en nombre y representación del FONDO NACIONAL DE AHORRO, Entidad creada mediante Decreto Ley 3118 de 1968, y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 432 de Enero 29 de 1998, fue transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial y con personería jurídica, autonomía administrativa, capital independiente, teniendo como domicilio principal la ciudad de Bogotá D.C., vinculado al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en virtud del poder especial a ella conferido con nota de presentación personal, reconocimiento de contenido y firma hecha ante la Notaría 24 del Circulo de Bogotá, D.C. el día 09 de Junio de 2.004, documento que se protocoliza con el presente instrumento, por el Doctor JULIO CESAR GARCÍA LÓPEZ, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.409.102 de Usaquén, apoderado general del FONDO NACIONAL DE AHORRO,



VIENE DE LA HOJA SERIE AG_0251088 = =
según consta en escritura pública No.
3.480 del 26 de Noviembre de 2002, de
la Notaria Undécima (11) del Circuito
de Bogotá, D.C. cuya vigencia se
acredita mediante certificación

expedida por el notario respectivo que se entrega para que
se protocolice con esta escritura y su texto se inserte en
las copias que de ellos se expidan. b) Que en ejercicio del
poder que se ha conferido acepta en nombre y representación
del FONDO NACIONAL DE AHORRO, la presente escritura, la
hipoteca y el mutuo que mediante ella se constituyen y las
demás estipulaciones que la misma contiene. c) Que acepta y
conoce que el FONDO asumirá el valor del estudio de títulos
requerido para la legalización del presente crédito. - = = =

EL Suscrito Notario deja constancia que para efectos Nota-
riales, el valor de la Hipoteca se liquida conforme la Ley
546 de 1.999. - = = = =

El suscrito Notario deja constancia de haberse tomado firma
y huella a la Doctora YOLANDA CABRALES CANIZARES, Apoderada
del FONDO NACIONAL DE AHORRO en la siguiente dirección:
Avenida 2a. No.10-18 Oficina 505 del Edificio OVNI de esta
ciudad.- LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR.- Que han
verificado cuidadosamente su nombre completo y el número de
su documento de identidad. Declaran además que todas las
informaciones consignadas en el presente instrumento son

8801290/0A

CORRECTAS y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del interesado.- Se protocoliza con el presente instrumento los siguientes documentos: A-) Copia de la escritura pública número 3.480 de fecha 26 de Noviembre de 2.002, otorgada en la Notaría 11 del Circulo de Santafé de Bogotá, D.C., que recoge el PODER GENERAL otorgado por el doctor HERNANDO CARVALHO QUIGUA, en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL DEL FONDO NACIONAL DE AHORRO al doctor JULIO CESAR GARCIA LOPEZ.- B-) Copia del certificado expedido por el Secretario General del Ministerio de Desarrollo Económico, de fecha 17 de Octubre de 2.002.- C-) Copia del certificado de vigencia de poder No.2.308 expedida por la Notaría 11 del Circulo de Santafé de Bogotá, D.C., de fecha 26 de Noviembre de 2.002.- D-) Poder especial, Amplio y Suficiente otorgado por JULIO CESAR GARCIA LOPEZ, Apoderado General del FONDO NACIONAL DE AHORRO a la Doctora YOLANDA CABRALES CASIZARES, con nota de presentación personal, reconocimiento de contenido y firma hecha ante el Notario 24 del Circulo de Bogotá, D.C. el día 09 de Junio de 2.004.- E) Carta de aprobación del crédito de fecha 07 de Junio de 2.004, expedida por el FONDO NACIONAL DE AHORRO.- F-) Copia de la Certificación de apertura de cuenta de ahorros expedida por el BANCO COMERCIAL GRANAHORRAR, de fecha 26 de Agosto de 2.004.- G-) Copia de la certificación del crédito hipotecario expedida por CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A., de fecha 08 de Septiembre de 2.004.- H-) Copia de la autorización otorgado por ANA ROMELIA CARDENAS DE CARDENAS a JUAN DE JESUS CARDENAS DIAZ, de fecha 31 de Agosto de 2.004.- A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPON-



VIENE DE LA HOJA SERIE AG-0251089. = =
DIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO
DE DOS (02) MESES, CONTADOS A PARTIR
DE LA FECHA DEL OTORGAMIENTO DE ESTE
INSTRUMENTO CUYO INCUMPLIMIENTO
CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O

FRACCION DE MES DE RETARDO.- El Suscrito Notario deja
constancia de haber informado a los otorgantes que la
escritura pública de HIPOTECA, deberá inscribirse dentro de
los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento en la
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.- Leído el pre-
sente instrumento por los otorgantes y enterados de su
registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cucuta,
en el término legal, lo aprueban, aceptan y firman conmigo
el Notario de todo lo cual doy fe.- = = = = =
SE PROTOCOLIZA RECIBO No.536, SEPTIEMBRE 10-04, \$ 310.000.00 = =
POR EL CUAL LOS VENEDORES CANCELAN RETENCION EN LA FUENTE.-
Al original se agrega el siguiente comprobante: CERTIFICADO
DE PAZ Y SALVO No.T-32612.- = = = = =
Predio No.010501880002000.- = = = = =
Dirección: D.13E No.15N-98 MZ.C LT.2.- = = = = =
Avalúo: \$9.037.000,00.- Expedición: 08/09/2.004.- Validez:
31/Dic/2004.- EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE
CUCUTA, HACE CONSTAR QUE: CARDENAS DIAZ JUAN DE JESUS.- Se
halla a PAZ Y SALVO por concepto de Impuesto Predial
Unificado.- Hay firma ilegible.- Esta escritura se extendió
en DOCE (12) hojas de papel Notarial series números = = = =
AG-0251079, AG-0251080, AG-0251081, AG-0251082, AG-0251083, =
AG-0251084, AG-0251085, AG-0251086, AG-0251087, AG-0251088, =
AG-0251089, AG-0251090. = = = = =
Derechos notariales \$ 273.171.00 = ± IVA \$ 43.707.00 = = =
conforme a la resolución #1450 de 2.004.- Recaudos \$5.570.-
LOS OTORGANTES:

LOS VENDEDORES,

JUAN DE JESÚS CÁRDENAS DÍAZ.

Ana Romelia de Cárdenas

ANA ROMELIA CÁRDENAS DE CÁRDENAS.

LA COMPRADORA-DEUDORA,

Yajaira Patricia Bohorquez Arias
YAJAIRA PATRICIA BOHORQUEZ ARIAS.

LA ENTIDAD ACREEDORA,

Yolanda Cabrales Canizares
FONDO NACIONAL DE AHORRO

YOLANDA CABRALES CANIZARES

Apoderada Especial

EL NOTARIO SEXTO (E),

Rafael Darío Galvis García
NOTARIO SEXTO DE CUCUTA
RAFAEL DARIO GALVIS GARCIA.

Fab.-\DOCUMENT\FNAYDL1.SEP

Bogotá

Señor
BOH
CL 6
CUC
1
Asunt

Apre

Cum
comp
parti
apro
U.V.

Valc
Regi
Plaz
El
Mon
Mor

El n
nego
pron
y me
Divi

Para
Dr.
AV 2

Ante
por
avali
Colo

No
fecha
créd
man

IMP
calci
cent

Para
Wel

Corc

HER
Pres

Calle
Contr
Centr
www.
NIT: 1

JULIO
Apode
FONDC