

7 700158 442670



4018

MGV. RAD. 15668 ESCRITURA PUBLICA No 4.018

NUMERO: CUATRO MIL DIECIOCHO

FECHA: 12 DE DICIEMBRE DE 2011.

CLASE DE ACTOS O ACTOS: 0125

COMPROVENTA

Y 0205 HIPOTECA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN:

MARLEN MIRANDA (Vendedora)

JESID FERNANDO CAMARGO GARCIA (Comprador y deudor)

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA,

NIT 860.003.020-1 (Entidad Acreedora).

VALOR DEL ACTO VENTA: \$60.000.000,00

VALOR DEL ACTO HIPOTECA: \$40.000.000,00

MATRICULA: 300-344960.

HACE PARTE DE LA CEDULA(S) CATASTRAL(ES): 01-04-0103-0002-000

AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.- NO

INMUEBLE: APARTAMENTO 201 DEL MULTIFAMILIAR LA PAZ – PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO POR LA DIAGONAL 19A NUMERO 202 A-02, DEL BARRIO LA PAZ DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA SANTANDER.

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los doce (12) días del mes de Diciembre del año Dos Mil Once (2.011), ante mí, DEYANIRA MEDEZ SUAREZ, NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, quien da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quienes la otorgan.

#### SECCION PRIMERA – COMPROVENTA

##### COMPARECIO(ERON):

MARLEN MIRANDA, mujer, mayor de edad, domiciliada en Floridablanca, de tránsito por esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.430.859 expedida en Bogotá, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, y quien en el texto se denominará(n) LA VENDEDORA y dijo (eron):

PRIMERO. Que transfiere(n) a título de venta a favor de JESID FERNANDO CAMARGO GARCIA, varón, mayor de edad, domiciliado en Floridablanca de

16 DIC 2011.  
16 DIC 2011.  
16 DIC 2011.



PC041690735

DIEGO ALFONSO RUEDA GOMEZ  
Notario Primero del Circulo de  
Bucaramanga

08-02-22 PC041690735

5PF31H7IQ0  
THOMAS GREG G. SONS

tránsito por esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.742.192 expedida en Bucaramanga, de estado civil soltero con unión marital de hecho, quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES), el derecho de dominio que tiene(n) y la posesión que ejerce(n) sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): Apartamento 201 se encuentra ubicado en el segundo piso del Edificio Multifamiliar La Paz - Propiedad Horizontal, su acceso por las escaleras de acceso su nomenclatura es Diagonal 19 A número .202 A-02 Apartamento 201, del barrio La Paz del Municipio de Floridablanca, compuesta por balcón, sala, cocina, comedor, estar, patio de ropa, alcoba con baño privado, dos alcobas auxiliares, baño auxiliar, hall y escaleras independientes para el primer piso y tercer nivel con un área de ampliación de planta segundo piso de 86.94 metros cuadrados. USO VIVIENDA, y se halla determinado por los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, en línea quebrada así: en 3.15 metros con vacío que da al primer piso y en 8.60 metros con vacío que da al número 291, POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada así: en 5.65 metros con vacío que da al lote 202 A, en 3.85 metros con punto fijo común y en 2.75 metros con punto fijo común, POR EL NORTE, en línea quebrada así: en 6.75 metros con muro que da a vacío con la diagonal 19 A y en 2.10 metros con punto fijo común, POR EL SUR, en línea quebrada así: en 2.90 metros con vacío a primer piso y en 4.95 metros con muro de columna con el lote 301, POR EL NADIR, con la placa de entrepiso que sirve de techo al primer piso y de piso al apartamento 201, POR EL CENIT, placa de entrepiso que sirve de techo al apartamento del segundo piso y de piso al apartamento 301.

Hace parte del Predio catastral Número 01-04-0103-0002-000 y le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-344960. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**NOTA.** Se protocoliza solicitud trámite de mutaciones radicado al No: 07325 De fecha 7 de Diciembre de 2011 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**UBICACIÓN GENERAL:** EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ - PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace parte el apartamento antes descrito, se halla construido sobre un lote de terreno ubicado en la Diagonal 19 A número 202 A-04, Local 101; Diagonal 19 A No. 202 A-02 Apartamento 201 Y diagonal 19 A No. 202 A-02 Apartamento 301 del Barrio La Paz del Municipio de Floridablanca,

7 700158 442662



3



determinado por los siguientes linderos.: POR EL ORIENTE, en 11.00 metros con el lote número 291; POR EL OCCIDENTE, en 11.00 metros con la transversal 202 A, POR EL NORTE, en 7.00 metros con la diagonal 19 A, POR EL SUR, en 7.00 metros con el lote número 301.

**PÁRAGRAFO 1:-** No obstante la mención que acaba de hacerse en cuanto a la extensión superficialia del Inmueble y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cieno.

**PÁRAGRAFO SEGUNDO.** LA PARTE VENDEDORA, realizó mejoras locativas en el inmueble descrito anteriormente, por valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000,00).

**PÁRAGRAFO 3. PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ,** del cual hace parte la unidad privada objeto de la presente escritura se encuentra determinada y alinderada como consta en el reglamento de propiedad horizontal con el lleno de todos los requisitos exigidos por la ley 182 de 1.948 derogada por la ley 675 del 2001 y demás disposiciones que regulan la materia, mediante escritura pública número 661 del 14 de Febrero del 2011 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, aclarada por escritura pública número 963 del 2 de Marzo del 2011 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, escrituras debidamente registradas., por lo tanto, además del dominio individual de la unidad privada objeto de la presente escritura, tiene derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento en las proporciones o porcentajes en el indicados además obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados entre ellos a contribuir a las expensas comunes en la proporción correspondiente del reglamento, cuyo contenido declara conocer y aceptar la parte compradora.

**SEGUNDO:** Que el(los) Inmueble(s) antes descrito(s) lo posea(n) el(los) (la)(las) exponente(s) vendedor(a)(es)(as) quieto material y pacíficamente y lo adquiri(ó)(eron), por compra efectuada a HERNANDO ORDUZ OJEDA mediante escritura pública número 1202 del 15 de Marzo del 2011 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, debidamente registrada, al folio de matrícula Inmobiliaria número 300-344960.

**TERCERO. PRECIO.** Que el precio del (los) Inmueble(s) objeto de esta venta es la

PC041690734

DIEGO ALFONSO RUEDA GOMEZ  
Notario Público del Circulo de  
Bucaramanga

08-02-22 PC041690734

DGV7MCFA5Z

REPUBLICA DE COLOMBIA

ESTADO FEDATARIO

suma de SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$60.000.000,00); suma que LA PARTE COMPRADORA pagará a LA VENDEDORA de la siguiente forma: a) la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$20.000.000,00) que LA VENDEDORA declara recibidos a satisfacción y b) El saldo es decir la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$40.000.000,00), con el producto de un préstamo que le fue otorgado a la parte compradora por el BBVA COLOMBIA.

**PARAGRAFO:** No obstante la anterior forma de pago la presente venta se otorga libre de toda condición resolutoria.

**CUARTO:** Que el inmueble objeto de esta escritura, es de propiedad exclusiva de la PARTE VENDEDORA, que lo posee quieta, regular y públicamente, que no es objeto de demanda civil, ni está embargado, que se halla libre de hipoteca, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, Patrimonio familiar, desmembraciones, uso, habitación, afectación a vivienda familiar y demás limitaciones del dominio.— En todo caso LA PARTE VENDEDORA se obliga a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena.

**QUINTO.** Que en la fecha hace entrega del inmueble vendido con todas sus anexidades, dependencias y con las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas, encontrándose a paz y salvo por concepto de impuestos prediales y valorizaciones, siendo de cargo del COMPRADOR los que se causen en adelante.

**SEXTO. GASTOS:** Los gastos que ocasione el otorgamiento de la presente escritura de COMPRAVENTA, tales como Derechos Notariales, Boleta Fiscal y Registro, serán cancelados así: 50% La parte compradora y 50% la parte vendedora.— Los gastos de hipoteca correrán por parte de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES).— Y la retención en la fuente por parte de la parte vendedora.—

**PRESENTES;** EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) JESID FERNANDO CAMARGO GARCIA, de las anotaciones civiles y personales antes dichas, manifiestan: a.) Que acepta(n) para sí la venta que por medio de este instrumento se le(s) hace(n); b.) Que ha(n) pagado el precio de lo que compra(n) en la forma pactada en esta escritura; c.) Que tiene(n) recibido el inmueble a entera satisfacción; d.) Que

7 700150 442655



186

conocé(n) y acepta(n) el régimen de Propiedad Horizontal  
a que esta sometida **EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ** obligándose(n) a cumplirlo en todo su contenido.  
**CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL(LA)(LOS) VENDEDOR (A) (ES):** El suscrito Notario Indagó,

al(la)(los) vendedor(a)(es) sobre lo dispuesto en el artículo 6o. de la ley 258 de 1996 y bajo la gravedad del juramento manifestó(aron): Que su estado civil es como se dijo anteriormente, y que el inmueble que enajena no se encuentra afectado a vivienda familiar.

**PARAGRAFO AFECTACION:** El suscrito notario Indagó a **LA PARTE COMPRADORA**, sobre lo dispuesto en el artículo 6o. de la ley 258 del 17 de enero de 1996, modificado por la ley 854 de noviembre 25 de 2003 y bajo la gravedad del juramento manifestaron: **PRIMERO.** Que su estado civil es soltero con unión marital de hecho con **ANNY MARIA RAMIREZ QUINTERO.** - **SEGUNDO:** Que no tiene inmueble afectado a vivienda familiar. **TERCERO.** Que el inmueble que compra será destinado para casa de habitación de su familia, sin embargo es su voluntad no someterlo a la Afectación al Régimen de Vivienda Familiar. Comparece **ANNY MARIA RAMIREZ QUINTERO**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Floridablanca de tránsito por esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.155.554 expedida en Girón, en su calidad de compañera permanente del Comprador y declara que acepta la no constitución de afectación a vivienda familiar y la constitución de **HIPOTECA** a favor del BBVA que por este mismo instrumento se constituye, lo cual se entiende prestado con mi firma.

**NOTA DE ADMINISTRACION:** EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE NO FUE PRESENTADO EL PAZ Y SALVO DE LA ADMINISTRACION, MANIFESTANDO LAS PARTES BAJO JURAMENTO QUE NO EXISTE ADMINISTRACION PARA ESTE EDIFICIO, SIN EMBARGO EL SEÑOR NOTARIO LES ADVIERTE QUE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 29 DE LA LEY 675 DE 2001, DE LLEGAR A EXISTIR DICHO COBRO, HABRÁ SOLIDARIDAD PARA EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES ENTRE EL ANTIGUO Y EL NUEVO PROPIETARIO (ART. 29)

#### SEGUNDO ACTO

#### HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

Compareció el Doctor RUBEN DARIO NIETO ESTEVEZ, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.491.267 expedida en Cúcuta, obrando en nombre y representación legal del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, NIT 860.003.020-1, entidad bancaria legalmente constituida y establecida en Colombia, con domicilio principal en Bogota, tal como se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Bancaria, en su calidad de apoderado del mencionado Banco, según poder otorgado mediante escritura publica numero 3480de 18 de Mayo del 2011, otorgada en la Notaria Setenta y Dos (72) del círculo de Bogota, D.C., documento que se protocoliza con el presente Instrumento y que en adelante se denominara **BBVA COLOMBIA**, y por otra parte, **JESID FERNANDO CAMARGO GARCIA**, varón, mayor de edad, domiciliado en Floridablanca de tránsito por esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía numero 13.742.192 expedida en Bucaramanga, de estado civil soltero con unión marital de hecho, quien(es) en adelante, se denominará(n) **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** y manifestaron:

**PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA:** para seguridad de todas las sumas adeudadas o que llegare a deber al **BBVA COLOMBIA** en razón de los prestamos que esta entidad le han otorgado o le otorguen y de las demás obligaciones adquiridas en los pagares otorgados o que se otorguen en su desarrollo y en los demás documentos de deber y en esta escritura, **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal, Constituyen hipoteca abierta de primer grado en cuantía indeterminada, a favor del **BBVA COLOMBIA**. La cual estará vigente mientras exista alguna obligación a cargo suyo y a favor del **BBVA COLOMBIA** sobre el inmueble que se determina en esta escritura.

**PARAGRAFO:** Dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento se constituye queda comprendido no solo el inmueble descrito y alinderado en el presente contrato, sino también todas las edificaciones que actualmente existen en el mencionado Inmueble y las que se constituyan en el, futuro junto con cualesquier bienes que de acuerdo con el artículo 658 del código civil consideran inmuebles por destinación entendiéndose a los cánones devengados por

189

7  
7 700158 442648

arrendamiento y a la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes de acuerdo con el artículo 2446 del código civil.

**SEGUNDO: ALCANCE DE LA GARANTIA HIPOTECARIA QUE SE CONSTITUYE** la cuantía de

las obligaciones garantizadas por esta hipoteca se estipulará en Unidades de Valor Real UVR, de las creadas y reglamentadas mediante la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999 y demás disposiciones que lo complementen, adicionen, aclaren, modifiquen o sustituyan ~~O EN PESOS~~. Las obligaciones de que trata este punto pueden haber sido adquiridas o creadas en el pasado o pueden serlo en el futuro a favor del BBVA COLOMBIA, por razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa en que EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) quedan obligadas para con BBVA COLOMBIA por cualquier concepto, ya sea obrando exclusivamente en su propio nombre, con una u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos o de créditos de otro orden o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten o estén incorporadas en títulos valores o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles otorgados, girados, avalados, garantizados en cualquier otra forma, endosados, cedidos, aceptados, o firmados por EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) en forma tal que esta quede obligada ya sea individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan otorgado, girado, avalado, garantizado en cualquier otra forma, endosado, aceptado o cedido a favor del BBVA COLOMBIA directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido al BBVA COLOMBIA o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto y ya se hayan pactado las obligaciones a que se refiere este punto en forma tal que se deba liquidar según la equivalencia de la Unidad de Valor Real UVR, el día del pago o se haya pactado el pago en moneda legal, sin hacer referencia a la Unidad de Valor Real UVR. El valor de los préstamos que asuma EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S), en UVR se ajustará diariamente 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 correspondiente.

**PARAFO:** En todos los casos en que sea necesario establecer el valor o equivalencia de la Unidad de Valor Real UVR, en moneda legal; serán prueba

REPUBLICA DE COLOMBIA  
ESTADO SANTANDER  
PROVINCIA DE BUCARAMANGA  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
NOTARIA N° 189  
CALLE 12 # 10-100  
TELÉFONO: 01 22 22 22 22 22  
CORREO ELECTRÓNICO: [NOTARIA189@BBVA.COM.CO](mailto:NOTARIA189@BBVA.COM.CO)

ESTA FICHA VA DEDICADA AL USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO  
ESTADO SANTANDER

VSCBAGT2ZW  
DEGO ALFONSO RUEDA GOMEZ

Idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiera la autoridad competente;

**TERCERO: REAJUSTE DE OBLIGACIONES:** Es entendido que los préstamos y los documentos de deuda otorgados en su desarrollo quedan sujetos y se otorgaran en un todo de acuerdo con lo establecido en la ley citada en la cláusula segunda de esta escritura y demás disposiciones que lo complementan, aclaran, modifican o sustituyan, de conformidad con la reglamentación interna de BBVA COLOMBIA, en consecuencia EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S), aceptan desde ahora, como deuda a cargo los reajustes periódicos que el Gobierno Nacional o cualquier otra autoridad competente autorice cobrar a los Bancos Comerciales en sus operaciones de crédito.

**CUARTO: IMPUTACION DE PAGOS:** De cualquier pago que haga EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) o deudores al BBVA COLOMBIA, esta aplicara su valor, primero a los gastos generales que haya tenido que hacer en razón del presente contrato, segundo a los intereses moratorios, tercero a los intereses corrientes, cuarto a capital y por ultimo a las primas de los seguros o reembolsos de la misma. No obstante lo expresado anteriormente, el BBVA COLOMBIA podrá imputar los pagos en la forma que libremente elija, de acuerdo con la ley.

**QUINTO: ACELERACION DEL PLAZO:** EL BBVA COLOMBIA, podrá dar por extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago total de cualquiera de las obligaciones contraídas por EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) y exigir judicialmente el pago completo e inmediato de lo adeudado junto con los intereses corrientes, de mora y conceptos especiales fijados en los respectivos documentos de deber, primas de los seguros, honorarios de abogado y demás costos y gastos causados directa o indirectamente por el cobro, en los siguientes eventos:

- a) SI EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) incurrieren en mora en el pago de los intereses o del capital estipulados en los respectivos pagares o en cualquier otro documento de deber o incumplieren el pago de las primas de los seguros de que trata la cláusula Décima Cuarta del presente instrumento. —— b) en caso de que EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) transferieren total o parcialmente el derecho de dominio o que constituyan gravámenes adicionales sin consentimiento expreso y escrito del BBVA COLOMBIA. —— c) SI EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) dejaren de cumplir cualquiera de las obligaciones contraídas en esta escritura, en los



pagares o en cualquier otro documento de deber que se suscriban en favor del BBVA COLOMBIA. — d) Si alguno de los documentos o información presentados por EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S), para la obtención de los préstamos, resultare falso o inexacto, ó fueren

incumplidos por EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) en cualquiera de sus términos o condiciones. EL BBVA COLOMBIA podrá abstenerse de liquidar los préstamos si tal(es) hecho(s) ocurriere(n) antes de sus desembolsos. — e) Si las condiciones patrimoniales de EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) se alterare a juicio del BBVA COLOMBIA en forma tal que se haga difícil el cumplimiento de las obligaciones. —

— f) SI EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) son declarados en quiebra, concordato, liquidación forzosa administrativa o es (son) intervenido(s) de cualquier forma por las autoridades gubernamentales o judiciales. — g) Si EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) perdiere la titularidad o posesión inscrita de los bienes hipotecados, por cualquiera de los tres medios previstos en el artículo 789 del Código Civil, o si perdriere(n) la posesión de el (los) mismo(s) y no ejerciere(n) las acciones civiles o de policía, requeridas para conservarla en el tiempo que para el efecto señalan las disposiciones legales pertinentes. — h) Por giro de cheques a favor del BBVA COLOMBIA, sin provisión de fondos, o devueltos por cualquier causa. —

— i) Si dicho(s) inmuebles fuere(n) perseguido(s) por un tercero o sufriere(n) desmejoras tales, que así desmejorados o depreciados no prestare(n) suficiente garantía a juicio de un perito designado por el BBVA COLOMBIA. Tanto en el caso de persecución de un tercero como en el desmejoramiento o deprecio, el BBVA COLOMBIA podrá optar por la subsistencia del préstamo y del plazo estipulado en el pagare o en los respectivos documentos de deber, si se le da una nueva garantía a su satisfacción. — j) Por la desviación que haga el prestatario de los recursos obtenidos por el crédito, de acuerdo con el objeto señalado para el mismo en la correspondiente solicitud.

**PARAGRAFO:** Basta para los efectos de que trata la presente cláusula QUINTA, la declaración escrita del BBVA COLOMBIA en carta dirigida a EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S), o la solicitud a la autoridad competente para hacer efectivos sus derechos, declaración esta que EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) acepta como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimiento.

**SEXTO:** Para el cobro judicial de cualquiera de las sumas adeudadas en moneda legal o en Unidades de Valor Real UVR, reducidas a moneda legal, bastara al BBVA COLOMBIA la presentación de la copia de la Escritura debidamente registrada, acompañada de los pagares y/o de los documentos de deber correspondientes y la afirmación por parte del BBVA COLOMBIA, de haberse presentado una cualquiera de las causales anotadas.

**SEPTIMO: GARANTIA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD:** El (los) Inmueble(s) que se hipoteca(n) lo posee(n) real y materialmente EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) y garantiza que es de su exclusiva propiedad, libre(s) de cualquier tipo de gravámenes o condiciones resolutorias de dominio, de embargos, censo, patrimonio familiar, uso, usufructo, habitación y litigios pendientes, obligándose EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) a entregar al BBVA COLOMBIA, el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria o certificado(s) de tradición y libertad de el (los) inmueble(s), donde conste lo anterior y además la inscripción del gravamen constituido mediante esta escritura, expedido(s) por la Oficina de registro de Instrumentos Pùblicos, sin errores que afecten su validez y el ejemplar de la primera copia de este instrumento debidamente registrado con la manifestación del Notario sobre su mérito ejecutivo a favor del BBVA COLOMBIA.

**OCTAVA: INICIO DE VIGENCIA DE LA HIPOTECA:** Esta hipoteca empezara a regir a partir del registro de la presente escritura en la Oficina de registro de Instrumentos Pùblicos correspondiente y permanecerá vigente mientras no fuere cancelada en forma expresa y por escritura publica por el representante legal del BBVA COLOMBIA, siendo entendido que como tal respaldara las obligaciones que se contraigan o resulten durante su vigencia, aun cuando EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) y actual propietario hiciere enajenaciones totales o parciales del (los) inmueble(s) hipotecado(s).

**NOVENO: OFERTA DE ADMINISTRACION ANTICRETICA:** EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) solicita al BBVA COLOMBIA en los términos del numeral 1 del articulo 22 del decreto 663 de 1993 y demás normas que los sustituyan, aclaren, modifiquen o adicionen hasta la cancelación total de la deuda y sin perjuicio de la exigibilidad de ella la administración anticrética del (los) bien(es) hipotecado(s), por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas para con el BBVA COLOMBIA, administración que en el caso de ser aceptada por el BBVA



197



**COLOMBIA**, será perfeccionada mediante **contrato** separado que se solemnizará por escritura pública en un plazo máximo de 15 días, contados a partir de la comunicación en la cual el **BBVA COLOMBIA** se la exija.

**DECIMO: ADMINISTRACION ANTICRETICA:** En desarrollo de la cláusula anterior, **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** se obliga(n) a no entregar en administración anticrética el (los) bien(es) hipotecado(s) a terceras personas y acepta que será de su cargo todos los gastos que se causen por el otorgamiento y registro de dicha escritura, así como también los costos de administración, los cuales se regirán por la tarifa vigente en el mercado inmobiliario que se estipulará en el mismo documento de constitución, al igual que el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria (o certificado(s) de tradición y libertad), del (los) inmueble(s) actualizado(s) y los de posterior cesión o cancelación del contrato de anticresis.

**PARAGRAFO:** **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** no cumpliré(n) los términos aquí estipulados, el **BBVA COLOMBIA** tendrá derecho a estimar vencido el plazo de las deudas con los mismos efectos de que trata la cláusula **QUINTA** de esta escritura.

**DECIMO PRIMERO: CESION DEL CREDITO Y GARANTIAS:** **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)**, acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación o aceptación alguna, cualquier traspaso o cesión que el **BBVA COLOMBIA**, haga de la presente garantía y de todos los créditos amparados por la misma.

**DECIMO SEGUNDO: COSTAS Y GASTOS JUDICIALES:** Serán de cargo de **EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S)** todos los gastos de cobro judicial y extrajudicial de las deudas si a ello hubiere lugar, los del otorgamiento de esta escritura incluyendo, el correspondiente impuesto de beneficencia, tesorería, registro y los de expedición de la primera copia de esta escritura anotada y registrada con la certificación del Notario sobre su mérito ejecutivo para el **BBVA COLOMBIA**, los del(las) folio(s) de matrícula inmobiliaria (o certificado(s) de tradición y libertad) del(las) inmueble(s) hipotecado(s) en este contrato, debidamente complementado(s) por un periodo de veinte (20) años y los relacionados con los

PC041690730

DIEGO ALFONSO RUEDA GOMEZ  
Notario Primero del Circulo de  
Bogotá D.C.

08-02-22 PC041690730

JKPVZ4CF6Y

ROHILA VARGAS  
09 Enero 2024

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

honorarios por Estudio de títulos, avalúo, administración anticrética, etc. y los de la posterior cesión o cancelación del presente instrumento.

**DECIMO TERCERO: AUTORIZACIÓN EXPEDICIÓN DE COPIAS:** EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) y el BBVA COLOMBIA, actuando según lo establecido por el artículo 81 del decreto 960 de 1970, solicitan al Notario por esta escritura, que si en algún momento o por cualquier circunstancia la copia de este instrumento que presta mérito ejecutivo se extraviara o destruyere, se sirva expedir una copia substitutiva que preste el mismo mérito ejecutivo a favor del BBVA COLOMBIA, con la reproducción de la nota de registro correspondiente. EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) confiere(n) poder especial al representante legal del BBVA COLOMBIA, para solicitar al señor Notario se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito.

**DECIMO CUARTO: SEGUROS:** EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga(n): 1) De manera inmediata a obtener y presentar a satisfacción del BBVA COLOMBIA una póliza de seguros de vida, incendio y terremoto, del inmueble hipotecado, o bien en su caso una póliza todo riesgo contratista, en la cual figuren como asegurados y beneficiarios el BBVA COLOMBIA y EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S). Los seguros deberán contratarse con una compañía de primera línea, legalmente autorizada para operar en Colombia, escogida dentro de la libertad que tiene EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S), de asegurar el bien hipotecado con la Compañía de Seguros que escoja, con la cobertura y demás condiciones exigidas por el BBVA COLOMBIA. SI EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) no cumple con esta obligación el BBVA COLOMBIA queda autorizado desde ahora para hacerlo por su cuenta y para cargarles el valor de las primas de seguro. La póliza de vida se tomara y mantendrá por una cantidad no inferior a las obligaciones a cargo de los deudores o hipotecantes. El seguro de incendio y terremoto, se tomara y mantendrá por una cantidad no inferior al valor comercial del inmueble que aquí se hipoteca, o su parte destructible. En su caso, el seguro todo riesgo contratista, se tomara y mantendrá por un valor no inferior al mayor valor entre los costos directos del presupuesto aprobado por el BBVA COLOMBIA y el valor del crédito concedido, el cual estará vigente desde la iniciación de la obra hasta su terminación.. Finalizada esta, EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) tomara a favor del BBVA COLOMBIA una póliza de incendio y terremoto que



192

ampare la totalidad de las unidades del proyecto que conforman la garantía hipotecaria. 2) A obtener y constituir a favor del BBVA COLOMBIA en el momento en que esta lo exija una garantía de estabilidad y calidad de las obras, que garantice tanto la estabilidad de la edificación como el buen uso y calidad de los materiales y elementos utilizados en la construcción y que la obra se ha ejecutado de acuerdo con los parámetros y previsiones de la misma. Los demás términos y condiciones de estos seguros constaran en documentos separados.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Igualmente se obliga(n) EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) a que bajo el control del BBVA COLOMBIA, en el evento de perdida parcial del (os) inmueble(s) asegurado(s), se destine la indemnización pagada por la aseguradora exclusivamente a la reparación del daño producido al inmueble materia de la presente garantía.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) en todo caso ceden a favor del BBVA COLOMBIA el importe o valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarle, en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes, si el valor reconocido por la compañía de seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda.

**PARAGRAFO TERCERO:** Los seguros deberán contarse con una compañía de primera línea, escogida a (mi) (nuestro) juicio, legalmente autorizada para operar en Colombia y sus primas deberán pagarse de acuerdo con las tarifas y condiciones establecidas por la aseguradora.

**PARAGRAFO CUARTO:** si EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) no pagare oportunamente las primas de seguros mencionados, dentro de los términos y condiciones estipuladas en las respectivas pólizas, y demás documentos, podrá hacer el pago de ellas el BBVA COLOMBIA por cuenta de EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) y este queda obligado a reembolsar al BBVA COLOMBIA las cantidades que por dicha causa haya erogado, junto con los intereses moratorios de acuerdo a las tasas máximas legalmente permitidas, pudiendo el BBVA COLOMBIA aplicar preferencialmente cualquier abono que de el reciba al pago de dichos seguros. Es entendido y así lo aceptan las partes que estas facultades y

autorizaciones concedidas al BBVA COLOMBIA no la comprometen ni responsabilizan en ningún caso, ya que por ser potestativas la citada entidad bien puede hacer o no uso de las mismas.

**PARAGRAFO QUINTO:** Las certificaciones del pago de las primas de los seguros expedidas por la entidad aseguradora, y la manifestación por parte del BBVA COLOMBIA de haber efectuado esos pagos por cuenta de EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) sin que este los hubiere reembolsado, constituirán título ejecutivo suficiente para su cobro.

**DECIMO QUINTO:** Advierten las partes que como este contrato se refiere a la constitución de una hipoteca abierta de cuantía indeterminada, ni la constitución de esta hipoteca, ni la firma de este instrumento obligan al BBVA COLOMBIA a dar o entregar suma alguna o al perfeccionamiento de los contratos de mutuo, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes que constaran en documentos o títulos valores separados y que responderán únicamente a las posibilidades financieras y legales del BBVA COLOMBIA.

**DECIMO SEXTO:** Únicamente para efectos fiscales a este contrato se le asigna un valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.000.000.00) Según carta de aprobación del 05 de DICIEMBRE del 2011, documento que se protocoliza.

**DECIMO SEPTIMO:** SECUESTRE: Que en caso de acción judicial EL (LOS) HIPOTECANTE(ES), se adhiere (n) al nombramiento de secuestre que haga el BBVA COLOMBIA de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 9 del Código de Procedimiento Civil y renuncia(n) al derecho establecido en el artículo 520 del mismo código.

**DECIMO OCTAVO:** El (los) Inmueble(s) objeto de este gravamen fue(ron) adquiridos por EL (LOS) HIPOTECANTE(S) por compra a MARLEN MIRANDA, mediante este mismo instrumento. Así mismo EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) manifiestan para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirieron el bien que hipotecan con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades ilícitas.

**DECIMO NOVENO:** El (los) Inmueble(s) sobre el (los) cual(es) EL(LA,LOS) HIPOTECANTE(S) constituyen hipoteca a favor del BBVA COLOMBIA de

7 700158 442600



acuerdo con la cláusula PRIMERA de, la presente escritura es el siguiente: Apartamento 201 se encuentra ubicado en el segundo piso del Edificio Multifamiliar La Paz - Propiedad Horizontal, su acceso por las escaleras de acceso su nomenclatura es Diagonal 19 A número

.202 A-02 Apartamento 201, del barrio La Paz del Municipio de Floridablanca, compuesta por balcón, sala, cocina, comedor, estar, patio de ropa, alcoba con baño privado, dos alcobas auxiliares, baño auxiliar, hall y escaleras independientes para el primer piso y tercer nivel con un área de ampliación de planta segundo piso de 86.94 metros cuadrados. USO VIVIENDA, y se halla determinado por los siguientes linderos: POR EL ORIENTE, en línea quebrada así: en 3.15 metros con vacío que da al primer piso y en 8.60 metros con vacío que da al número 291, POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada así: en 5.65 metros con vacío que da al lote 202 A, en 3.85 metros con punto fijo común y en 2.75 metros con punto fijo común, POR EL NORTE, en línea quebrada así: en 6.75 metros con muro que da a vacío con la diagonal 19 A y en 2.10 metros con punto fijo común, POR EL SUR, en línea quebrada así: en 2.90 metros con vacío a primer piso y en 4.95 metros con muro de columna con el lote 301, POR EL NADIR, con la placa de entrepiso que sirve de techo al primer piso y de piso al apartamento 201, POR EL CENIT, placa de entrepiso que sirve de techo al apartamento del segundo piso y de piso al apartamento 301.

Hace parte del Predio catastral Número 01-04-0103-0002-000 y le corresponde el lote de matrícula inmobiliaria número 300-344960. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**UBICACIÓN GENERAL: EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR LA PAZ - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace parte el apartamento antes descrito, se halla construido sobre un lote de terreno ubicado en la Diagonal 19 A número 202 A-04, Local 101; Diagonal 19 A No: 202 A-02 Apartamento 201 Y diagonal 19 A No: 202 A-02 Apartamento 301 del Barrio La Paz del Municipio de Floridablanca, determinado por los siguientes linderos. POR EL ORIENTE, en 11.00 metros con el lote número 291; POR EL OCCIDENTE, en 11.00 metros con la transversal 202 A, POR EL NORTE, en 7.00 metros con la diagonal 19 A, POR EL SUR, en 7.00 metros con el lote número 301.

**PARA  
GRAFO 1:** No obstante la mención de cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

**PARA  
GRAFO 3. PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO-MULTIFAMILIAR LA PAZ,** del cual hace parte la unidad privada objeto de la presente escritura se encuentra determinada y alinderada como consta en el reglamento de propiedad horizontal con el lleno de todos los requisitos exigidos por la ley 182 de 1.948 derogada por la ley 675 del 2001 y demás disposiciones que regulan la materia, mediante escritura pública número 661 del 14 de Febrero del 2011 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, aclarada por escritura pública número 963 del 2 de Marzo del 2011 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, escrituras debidamente registradas.

Presente **RUBEN DARIO NIETO ESTÉVEZ**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.491.267 expedida en Cúcuta, obrando en nombre y representación legal del BBVA COLOMBIA Nit. 860.003.020-1; y dijo: en la condición antes mencionada acepta para el BBVA COLOMBIA Nit. 860.003.020-1, la hipoteca constituida en su favor y las demás declaraciones de voluntad que a favor del BBVA COLOMBIA ha formulado por medio de esta escritura **JESÍD FERNANDO CAMARGO GARCIA**.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.**

**NOTA. - SE PROTOCOLIZA CARTA DE CUPO CREDITO EXPEDIDA POR BBVA COLOMBIA, EN LA CUAL CONSTA QUE EL MONTO APROBADO A LA HIPOTECA QUE AQUÍ SE CONSTITUYE ES POR LA SUMA DE \$40.000.000,00 MONEDA CORRIENTE.**

ESTA ESCRITURA SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS: 7 700158442679 / 7 700158442662 / 7 700158442655  
 7 700158442648 / 7 700158442631 / 7 700158442624 / 7 700158442617  
 7 700158442600 / 7 700158442594 / 7 700158442587

**ME FUERON PRESENTADOS LOS SIGUIENTES COMPROBANTES LEGALES:  
 REPUBLICA DE COLOMBIA.-MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA. — TESORERIA.  
 — NIT: 890.205.176-8—CERTIFICADO NUMERO B-13501 —LA SECRETARIA DEL  
 TESORO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA.— CERTIFICA: QUE REVISADOS  
 LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARIA DEL TESORO SE CONSTATO QUE:**

7 700158 442594

17

194



ORDUZ OJEDA HERNANDO —0000 5651915 SE  
ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO  
MUNICIPAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO, SEGÚN DOCUMENTO OFICIAL NO.  
40002446 HASTA EL SEGUNDO SEMESTRE 2011.—

DEL PREDIO NÚMERO 010401030002000 - AVALUADO EN: \$ 23.487.000-  
UBICADO EN LA D 19 A 202 A 04 UR LA PAZ FLORIDABLANCA VÁLIDA PARA  
NOTARIALES.—HASTA EL 31-DIC-2011,—EXPEDIDO EN FLORIDABLANCA A  
LOS 28-NOV-2011 VÁLIDO CON FIRMA Y SELLO AUTORIZADO.—  
AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA: BUCARAMANGA-  
FLORIDABLANCA- GIRON-PIEDECUESTA- NO VAL 148895 —CERTIFICA QUE:  
ORDUZ OJEDA HERNANDO CON C.C. Ó NIT: 00005651915 SE ENCUENTRA A  
PAZ Y SALVO CON EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, POR  
CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION DE LA OBRA:  
TRANSVERSAL DEL BOSQUE Y OBRAS COMPLEMENTARIAS RES 325-2010  
ÚLTIMO PAGO FECHA 25-AUG-10 RECIBO 40382 VALOR \$81.791 — PREDIO:  
010401030002000 -DIRECCIÓN: D 19 A 202 A 04 UR LA PAZ DE  
FLORIDABLANCA— VÁLIDO HASTA 01 DE ENERO DE 2012.—VALIDO PARA  
ESCRITURA.—EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, EL 01 DE DICIEMBRE DE 2011.  
HAY FIRMA, Y SELLO.

Ellos) compareciente(s) hace(n) constar que han verificado cuidadosamente sus  
nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad.  
Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento  
son correctas y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive 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 de los interesados, tampoco responde de la  
capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el presente contrato (art. 9º  
d.l.960/70). -----

Leído que les fue el instrumento precedente a los exponentes otorgantes le  
Imparten su aprobación a todas y cada una de sus cláusulas y en señal de su  
asentimiento lo firman por ante mi y conmigo el notario, quien les advirtió sobre  
las formalidades legales que del contrato se derivan en forma especial lo

relacionado con el registro de la presente escritura pública en la oficina respectiva.—cuando transcurridos dos (2) meses desde la fecha de la firma del primer otorgante no se hayan presentado alguno o algunos de los demás declarantes, el notario anotara en este instrumento lo acaecido, dejara constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorporara al protocolo (art. 10, decreto 2148/83). a el(la)(los) otorgante(s) se le(s) hizo la advertencia que debe(n) presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo ( art. 14 decreto 650/96).-----

~~DERECHOS NOTARIALES \$ 288.857 ----- RESOLUCIÓN No. 11621 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2010, MODIFICADA POR LA RESOLUCION No 11903 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2010 .----- SUPERINTENDENCIA S 6.025 ----- FONDO:\$ 6.025-- SEGÚN DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1996. MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 3432 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2011, DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO , IVA \$ 73.688 ----- DECRETO 2076 DE 1.992.--- RETENCION \$ 600.000 -----~~

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA VALE.

LOS OTORGANTES,

  
MARLEN MIRANDA  
C.C. 52430859 -

DIRECCIÓN: Calle. 200 A v.19-07. La Paz Flóridablanca  
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Hogar.  
TELÉFONO FIJO: 6798370 . CELULAR: 3162402530  
EMAIL:

NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA  
OTORGAMIENTO



12/12/2011 05:35:08 PM



MIRANDA  
MARLEN

7 700158 442587



19

VIENE DE LA HOJA 7 700158442594

Jesid Fernando C. G.  
**JESID FERNANDO CAMARGO GARCIA**

CC. 13742192

DIRECCIÓN: CALLE 40 # 7-41

ACTIVIDAD ECONÓMICA: EMPLEO

TELÉFONO FIJO: 6193908 CELULAR: 3166205892

EMAIL: jefer1980 @ hotmail.com

NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA  
OTORGAMIENTO

12/12/2011 CS 38 22 PM



**CAMARGO GARCIA  
JESID FERNANDO**

Anny Maria Ramirez Quintero  
**ANNY MARIA RAMIREZ QUINTERO**

C.C. 28.155 554 .

DIRECCIÓN: calle 40 NO 7-41

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Independiente

TELÉFONO FIJO: 6193908 CELULAR: 315-2468675.

EMAIL:

NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA  
OTORGAMIENTO

12/12/2011 CS 35 53 PM



**RAMIREZ QUINTERO  
ANNY MARIA**

Ruben Dario Nieto Estevez  
**RUBEN DARIO NIETO ESTEVEZ**

CC. 13.491/267 cedula.