



5123

-----REPÚBLICA DE COLOMBIA-----

-----NOTARIA TRECE (13)-----

-----DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.-----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 5123 -----

CINCO MIL CIENTO VEINTITRES -----

DE FECHA: VEINTISEIS (26) DE SEPTIEMBRE -----

DEL AÑO DOS MIL DOCE (2012).-----

-----SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-----

-----FORMULARIO DE CALIFICACION-----

-----RES. 1156/96 SUPER INT. DE NOT. Y REG.-----

CODIGO NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: ----- VALOR ACTO:

0125 COMPRAVENTA----- \$70.000.000,00

0205 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE
CUANTÍA----- \$49.000.000,00

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI () -- NO (xx) -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO----- IDENTIFICACION

COMPRAVENTA:-----

DE: MARTHA LUCIA RAMIREZ LEONEL antes DE FONTANILLA

----- C.C. No. 38.236.151

Y: EDUARDO JOSE FONTANILLA ROLDAN----- C.C. No. 19.257.589

A: JUDITH GARZON MALAGON----- C.C. No. 52.904.960

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA-----

DE: JUDITH GARZON MALAGON----- C.C. No. 52.904.960

A: BANCO CAJA SOCIAL----- NIT. 860.007.335-4

UBICACIÓN DEL PREDIO: MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.-----

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA-----

VEREDA: --- URBANO (X)----- RURAL ().-----

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE
HABITACION SOBRE EL LEVANTADA, QUE HACE PARTE DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DE LOS SAUCES MANZANA TRES (3),
DISTINGUIDO HOY EN LA NOMENCLATURA URBANA CON EL NUMERO
CINCUENTA Y SIETE F VEINTIDÓS SUR (57F-22 SUR) DE LA CARRERA
SETENTA Y OCHO H (78H).-----

MATRICULA INMOBILIARIA No. 50S-722628

CEDULA CATASTRAL No. 57IS 80C 26

HASTA AQUÍ EL FORMULARIO DE CALIFICACION

En la ciudad de Bogotá D.C., Distrito Capital, República de Colombia, en el Despacho de la Notaría Trece (13) de este Círculo, cuyo(a) Notario es el Doctor

JAIME ALBERTO RODRIGUEZ CUESTAS

SECCION PRIMERA

COMPRAVENTA

Comparecen: **MARTHA LUCIA RAMIREZ LEONEL** antes **DE FONTANILLA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **38.236.151** expedida en Ibagué, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio y en nombre y representación de **EDUARDO JOSE FONTANILLA ROLDAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Neiva, departamento del Huila, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.257.589** expedida en Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, en virtud del poder especial a ella conferido el cual se anexa para su protocolización, quienes en adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominarán **Los Vendedores** por una parte y **JUDITH GARZON MALAGON**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **52.904.960** expedida en Bogotá D.C., de estado civil **soltera sin unión marital de hecho**

_____, quien obra en nombre propio, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **La Compradora**, se ha celebrado el presente Contrato de Compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Los Vendedores por este instrumento transfieren a título de venta real y efectiva en favor de la **Compradora** el pleno derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble:

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION SOBRE EL LEVANTADA, QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN VILLA DE LOS SAUCES MANZANA TRES (3), DISTINGUIDO HOY EN LA NOMENCLATURA



3

5123



URBANA CON EL NUMERO CINCUENTA Y SIETE F VEINTIDÓS SUR (57F-22 SUR) DE LA CARRERA SETENTA Y OCHO H (78H) de la ciudad de Bogotá D.C.-

La vivienda objeto del presente contrato se halla construida sobre un lote de terreno con un área aproximada de treinta

y seis metros cuadrados (36.00 m²) y es de dos (2) pisos, tiene un área construida de cincuenta y dos metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros cuadrados (52.94 m²) y consta de lo siguiente:-----

PRIMER PISO: Salón comedor, parte de escalera, cocina, patio de ropas y baño.-----

SEGUNDO PISO: Dos (2) alcobas, parte de escalera.-----

Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:-----

POR EL NORTE: En extensión de tres metros lineales (3.00 ml) con la carrera ochenta y uno (81).-----

POR EL SUR: En extensión de tres metros lineales (3.00 ml) con la vivienda cincuenta y siete F veintiuno Sur (57 F -21 sur) de la carrera ochenta C (80 C).--

POR EL ORIENTE: En extensión de doce metros lineales (12.00 ml) con la vivienda número cincuenta y siete F veinte sur (57 F-20 sur) de la carrera ochenta y uno (81).-----

POR EL OCCIDENTE: En extensión de doce metros lineales (12.00 ml) con la vivienda cincuenta y siete F veinticuatro (57 F-24) de la carrera ochenta y uno (81).-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-722628** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y la cédula catastral número **57IS 80C 26**.-----

PARAGRAFO PRIMERO.- No obstante la mención sobre cabida, linderos, y demás especificaciones, el inmueble se vende como cuerpo cierto.-----

SEGUNDA.- TITULOS DE ADQUISICION: LOS VENDEDORES adquirieron el inmueble objeto del presente contrato por compra hecha a la ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA mediante escritura pública número mil novecientos cuarenta y tres (1943) de fecha seis (6) de Marzo de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de



Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-722628.

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta Compraventa es la suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70.000.000,00)**, que La Compradora pagará a los Vendedores así:

a.) La suma de **VEINTIUN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.000.000,00)**, recibidos a entera satisfacción.

b.) El saldo, es decir, la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$49.000.000,00)**, con el producto de un crédito que con garantía hipotecaria de primer-grado sobre el inmueble objeto de este contrato le ha aprobado el **BANCO CAJA SOCIAL**, conforme se indica en este instrumento más adelante.

PARAGRAFO PRIMERO: La Compradora y Los Vendedores autorizan que el producto del crédito aprobado por el **BANCO CAJA SOCIAL** sea girado a **MARTHA LUCIA RAMIREZ LEONEL** antes **DE FONTANILLA**, identificada con cédula de ciudadanía número 38.236.151 expedida en Ibagué, una vez se entregue la primera copia que presta mérito ejecutivo debidamente registrada y en la cual consta la compraventa y la hipoteca.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de pago pactada, Los Vendedores y La Compradora renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irrevocable.

CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El inmueble que se vende es de exclusiva propiedad de los Vendedores, no lo han enajenado por acto anterior al presente y lo garantizan libre de gravámenes, hipotecas, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y en general de cualquier limitación de dominio o gravámenes, Los Vendedores en todo caso saldrán al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley.

QUINTA.- Los Vendedores entregan el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y línea(s)



5

5123



telefónica(s) liquidados hasta la fecha de la firma de esta Escritura Pública.-----

SEXTA.- Los impuestos, tasas contribuciones y valorizaciones que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación, el Departamento, el Municipio o el Distrito a partir

de la fecha de esta escritura correrán por cuenta de la **Compradora**. Se exceptúa únicamente el impuesto predial que ha sido pagado por **Los Vendedores** para otorgar esta escritura pública.-----

SEPTIMA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble la efectuarán **Los Vendedores** una vez se realice el desembolso del valor del crédito otorgado por parte del **BANCO CAJA SOCIAL**.-----

PARAGRAFO: No obstante la entrega pactada, **Los Vendedores** y La **Compradora** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irrevocable.-----

OCTAVA.- SERVICIOS: **Los Vendedores** declaran que el inmueble objeto del presente Contrato se encuentra dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y gas natural, habiendo sido pagados los valores correspondientes a su instalación y conexión. Cualquier reajuste o mayor valor que por tales conceptos se liquiden con posterioridad a la fecha de la firma de esta Escritura, será asumido en su totalidad por **La Compradora**. Igualmente, el pago de cualquier suma de dinero que se liquide por concepto de gravámenes, contribuciones, impuestos, tasas o derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal por concepto de valorización, impuesto predial o complementarios, será por cuenta de la **Compradora** a partir de la firma de esta Escritura.-----

NOVENA.- GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la presente Escritura se pagarán así: Los referentes a la venta, por partes iguales; los de la hipoteca y beneficencia y registro serán a cargo de la **Compradora**. Los de retención en la fuente por parte de los **Vendedores**.-----

DECIMA.- Que con la presente venta se ha dado cumplimiento a la Promesa de Compraventa suscrita entre las partes el día primero (1º) de Septiembre de dos mil doce (2012) y su otrosí de fecha dieciocho (18) de Septiembre de dos mil doce (2012).-----

Presente **JUDITH GARZON MALAGON**, obrando en nombre propio, de condiciones civiles ya mencionadas, quien manifestó:

- a) Que acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la Compraventa que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo con lo convenido.
- b) Que acepta recibir el inmueble una vez se efectúe el desembolso del valor del crédito otorgado por parte del **BANCO CAJA SOCIAL**.
- c) Que renuncia a cualquier condición resolutoria derivada de esta escritura u otra(s), y otorga el presente título firme e irrevocable.

SECCION SEGUNDA

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

A FAVOR DEL BANCO CAJA SOCIAL

Compareció con minuta enviada por mail: **JUDITH GARZON MALAGON**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **52.904.960** expedida en Bogotá D.C., de estado civil

soltera sin unión marital de hecho, _____, quien obra en nombre propio y quien en el texto de esta escritura se denominará **La Hipotecante**, y manifestó:

Primero: Que constituye Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor de **BANCO CAJA SOCIAL**, establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el siguiente inmueble: **LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION SOBRE EL LEVANTADA, QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN VILLA DE LOS SAUCES MANZANA TRES (3), DISTINGUIDO HOY EN LA NOMENCLATURA URBANA CON EL NUMERO CINCUENTA Y SIETE F VEINTIDÓS SUR (57F-22 SUR) DE LA CARRERA SETENTA Y OCHO H (78H)** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria número **50S-722628** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, cuya cabida y linderos están contenidos en la primera parte de este instrumento.

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Segundo: Que **La Hipotecante** en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa para el efecto solidariamente



razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo obligan en tal carácter de solidaridad.-----

Tercero: Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compraventa efectuada a **MARTHA LUCIA RAMIREZ LEONEL** antes DE

FONTANILLA y EDUARDO JOSE FONTANILLA ROLDAN, como consta en la primera parte de este instrumento y como aparecerá registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-722628** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.-----

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a favor de **El(Los) Hipotecante(s)** por **DOSCIENTAS CUARENTA MIL NOVECIENTAS VEINTISIETE UNIDADES DE VALOR REAL CON SEIS MIL SIETE DIEZMILESIMAS DE UNIDADES DE VALOR REAL (240,927.6007)** (en adelante **UVR**), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$49.000.000,00) MONEDA LEGAL**, 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)**, ya sea 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, incluyendo costas decretadas en proceso judicial, 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.

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 en **UVR** 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 el(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



5123

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 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:-----

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)**.-----

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.-----

Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.-----

Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.-----

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.-----

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**.-----

Cuando exista pérdida o deterioro de(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.-----

Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** ala destinación para la cual fuero(n) concedido(s).-----

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).-----

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 hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.-----

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.-----

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.-----

Cuando se decreta 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**.

Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente.

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 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.

Décimo Primero: 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 a un tercero 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).



Décimo Segundo: 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 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.

Décimo Tercero: 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 de **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.

Décimo Cuarto: 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 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.

Décimo Quinto: 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.--
 Presente **CARMEN ELISA HERRERA PINILLA**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 51.739.083 expedida en Bogotá, y manifestó:-----

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de apoderado general, del **BANCO CAJA SOCIAL** (para todos los efectos **El Acreedor**), establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, según poder general, amplio y suficiente, conferido mediante escritura pública número setecientos setenta y uno (771) de fecha veinticuatro (24) de Mayo de dos mil doce (2012), adicionado mediante la escritura pública número mil cuatrocientos setenta y tres (1473) de fecha trece (13) de Septiembre de dos mil doce (2012) suscritos en la Notaría cuarenta y cinco (45) del Círculo de Bogotá, que se presenta para su protocolización con este instrumento público.-----

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 toda a su entera satisfacción.-----

-----**HASTA AQUÍ LA MINUTA**-----

NOTA 1.- SE ADJUNTA COPIA DE LA CARTA DE APROBACION DEL CREDITO POR LA SUMA DE CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$49.000.000,00), DE FECHA VEINTICUATRO (24) DE AGOSTO DE DOS MIL DOCE (2012) PARA EFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES.-----

NOTA 2.- SE SOLICITA AL SEÑOR REGISTRADOR QUE AL MOMENTO DE HACER LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE HIPOTECA SE TENGA EN



15

5123



CUENTA QUE EL NOMBRE DEL ACREEDOR DEBE QUEDAR SOLAMENTE COMO BANCO CAJA SOCIAL, DE ACUERDO CON LA CERTIFICACION EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA LA CUAL SE PROTOCOLIZA CON EL PRESENTE INSTRUMENTO.

NOTA 3.- SE ADJUNTA ESTUDIO DE TITULOS DE FECHA DIECIOCHO (18) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DOCE (2012).-----

NOTA 4.- A SOLICITUD DE LOS OTORGANTES SE ADJUNTA COPIA DEL ACTA DE DEPOSITO DE PAGO DE BENEFICENCIA Y REGISTRO.-----

-----SECCIÓN TERCERA-----

-----INDAGACION LEY 258 DE 1996-----

-----MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003-----

1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR EL ARTICULO SEXTO (6o.) DE LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (854) DE DOS MIL TRES (2003), INDAGO A LA VENDEDORA Y APODERADA DEL VENDEDOR SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIERON BAJO JURAMENTO:-----

A.- QUE LOS VENEDORES SON DE ESTADO CIVIL: **CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE** -----

B.- QUE EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.-----

2) IGUALMENTE, EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY 258 DE 1.996, MODIFICADO POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003, INDAGÓ A LA COMPRADORA - HIPOTECANTE SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EXISTE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO:-----

A) QUE ES DE ESTADO CIVIL: **SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO -**

B) QUE NO TIENE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.-----

C) QUE EL INMUEBLE ADQUIRIDO MEDIANTE EL PRESENTE INSTRUMENTO NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, POR NO DARSE LAS CONDICIONES DE LEY. -----

COMPROBANTES FISCALES

1) DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.012 -----

FORMULARIO NO. 2012201021620509674 -----

STICKER DEL BANCO NO. 12094050135829 -----

INMUEBLE: KR 78 H 57 F 22 SUR -----

MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050S00722628 -----

CEDULA CATASTRAL NO. 57IS 80C 26 -----

AVALUO: \$29.127.000 -----

SE ADJUNTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL, SOLICITADO POR LA VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR.-----

SE PROTOCOLIZA RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2001-----

2) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-----

DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA VALORIZACION - SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES - OFICINA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE.-----

PIN DE SEGURIDAD: hiQAAAWYXP3TMS -----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL-----

DIRECCION DEL PREDIO: KR 78H 57F 22 SUR -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-722628 -----

CEDULA CATASTRAL: 57IS 80C 26 -----

CHIP: AAA0047SWSY -----

FECHA DE EXPEDICION: 02/08/2012 -----

FECHA DE VENCIMIENTO: 31-10-2012 -----

A LA FECHA EL PREDIO NO REPORTA OBLIGACIONES PENDIENTES POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION CON EL IDU -----

ARTICULO 111 DEL ACUERDO 7 DE 1987 "NULIDAD DE EFECTOS: EL HABER SIDO EXPEDIDO POR CUALQUIER CAUSA UN CERTIFICADO DE



PAZ Y SALVO A QUIEN DEBA LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION O PAVIMENTOS, NO IMPLICA QUE LA OBLIGACION DE PAGAR HAYA DESAPARECIDO PARA EL CONTRIBUYENTE"-----

CONSECUTIVO NO. 403509 -----

SE ADJUNTA CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO CÓDIGO SEGURIDAD hiQAAAWYXP3TMS, DE LA PAGINA DE INTERNET DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU.-----

NOTA 1.- LOS OTORGANTES AUTORIZAN A LA ENTIDAD ACREEDORA, PARA QUE OTORQUE ESCRITURA ACLARATORIA DE ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO EN LOS CASOS QUE ESTABLECEN LOS ARTICULOS 103 Y 104 DEL DECRETO 960 DE JUNIO 20 DE 1970 Y DE LOS ARTICULOS 49 Y 50 DEL DECRETO 2148 DE AGOSTO 01 DE 1983.-----

NOTA 2.- SE ADVIRTIÓ A LOS INTERESADOS QUE DEBEN REGISTRAR LA PRESENTE ESCRITURA DE VENTA, EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO.

NOTA 3.- EL NOTARIO ADVIERTE A LOS OTORGANTES LA INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA EN LA OFICINA DE REGISTRO DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y QUE DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA.-----

LEIDA la presente escritura por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, estuvieron de acuerdo con ella, por estar extendida conforme a la información y documentos por ellos mismos previamente suministrados y en testimonio de aprobación y asentimiento la firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma la autorizó. Se utilizaron las hojas de papel notarial números: 7700224827348, 7700224904506, 7700224826884, 7700224827331, 7700224904476, 7700224904469, 7700224904452, 7700224827324, 7700224827317, 7700224827300.-----

LOS VENDEDORES

Martha L. Ramirez

MARTHA LUCIA RAMIREZ LEONEL ANTES DE FONTANILLA

C.C. No.: 38.236.151 *Imag26*

ESTADO CIVIL: CASADA. CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE.

DIRECCIÓN Y TELEFONO: CDA 6BD #26-51s. 2304083

QUIEN OBRA EN NOMBRE PROPIO Y EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN
DE EDUARDO JOSE FONTANILLA ROLDAN

Fontanilla
Tomado por:

LA COMPRADORA - HIPOTECANTE

Judith Garzon

JUDITH GARZON MALAGON

C.C. No.: 52904960 de Bogotá

ESTADO CIVIL: Soltera sin union marital de hecho.

DIRECCIÓN Y TELEFONO: (Cra.) Calle 58C No. 78B-15 Sur

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO.



ACREEDOR HIPOTECARIO

Carmen Elisa Herrera Pinilla

CARMEN ELISA HERRERA PINILLA

C.C. No. 51.739.083 expedida en Bogotá

Firma en su condición de apoderada general del BANCO CAJA SOCIAL con

NIT. 860.007.335-4.

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO ART. 12 DCTO. 2148/83.-