

40947915

SRP. CODIGO: CA.978 -- ESCRITURA  
PUBLICA NUMERO: CUATRO MIL OCHOCIENTOS  
CUARENTA Y DOS. -----

No. : 4.842 -----

FECHA: 07 DE OCTUBRE DE 2.009 -----

NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE  
BUCARAMANGA

ACTOS: LIBERACION DE HIPOTECA, COMPRAVENTA E  
HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. -----

VALOR ACTOS: \$1.000.000.00 / \$87.000.000.00 /  
\$60.000.000,00 -----

MATRICULA INMOBILIARIA N°: 300 - 326788 -----

INMUEBLE: APARTAMENTO 9-03 DE LA TORRE 1, DEL  
CONJUNTO RESIDENCIAL "SAN FERMIN II - ETAPA I"  
PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO POR LA PORTERIA  
COMUN CUYA NOMENCLATURA ES: CALLE 103 N° 13 - 31  
DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SANTANDER. -----

LIBERACION OTORGADA POR: LA COOPERATIVA DE AHORRO Y  
CREDITO DE SANTANDER LIMITADA. "FINANCIERA  
COMULTRASAN" CON NIT. 804009752-8 -----

VENTA DE: RICARDO AMAYA LAPORTE, y FRANCISCO  
EDUARDO VASQUEZ ROMERO. -----

A: LINA MARCELA PLATA RODELO, C.C. No.  
1.098.604.984 DE BUCARAMANGA. -----

HIPOTECA A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860034313-7

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de  
Santander, República de Colombia, a LOS SIETE (7) DIAS  
EL MES DE OCTUBRE ----- del año Dos Mil Nueve  
(2.009), Ante mí, FERNANDO MENDOZA ARDILA. -----

Notario Quinto ----- del Círculo de Bucaramanga,

PRIMER ACTO: LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA.

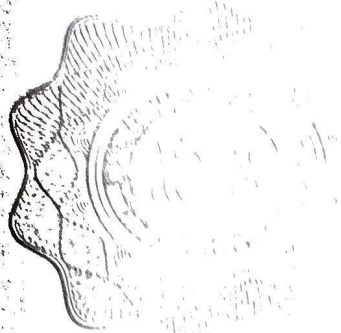
compareció: SOCORRO NEIRA GOMEZ, mayor de edad,  
e esta vecindad, identificada con la cédula de  
ciudadanía número 68.322.960 expedida en

NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO

NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA  
COPIA SIMPLE

Exp 1ª copia  
oct 28/09

Bucaramanga, quien en este acto obra en nombre y representación de la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SANTANDER LIMITADA "FINANCIERA COMULTRASAN"**, con Nit. **804009752-8**, antes COOPERATIVA FINANCIERA DE SANTANDER LTDA, SIGLA "COMULTRASAN", antes, COOPERATIVA FINANCIERA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA. "COMULTRASAN. Antes, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA COOMULTRASAN LTDA, Entidad Cooperativa legalmente constituida según escritura pública número 1.829 del 27 de Junio del 2.000, de la Notaría Quinta de Bucaramanga, con domicilio principal en Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, el 26 de Julio de 2.000 bajo el número 8272 del Libro I de las Entidades sin ánimo de lucro en virtud de la escisión de la COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA COOMULTRASAN LTDA (COOPERATIVA ESCINDENTE), y con la cual se creó la COOPERATIVA FINANCIERA DE LOS TRABAJADORES DE SANTANDER LTDA COMULTRASAN (COOPERATIVA BENEFICIARIA), entidad que ha cambiado su razón social y actualmente se denomina **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SANTANDER LTDA. "FINANCIERA COMULTRASAN O COMULTRASAN"**, obrando en virtud del **Poder General** conferido por el Doctor **JAIME CHAVEZ SUAREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.815.098 expedida en Bucaramanga, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de dicha Entidad, mediante escritura pública número **4040** de fecha **13 de Agosto de 2.007** de la Notaría Quinta de Bucaramanga, todo lo cual acredita con el



Certificado de Existencia expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y el poder conferido por la citada escritura 4040, documentos que presenta para su protocolización con esta escritura y para ser

insertados en las copias que de la misma se expidan, y expresó: -----

**PRIMERO:** Que mediante la escritura pública número **4.693** del trece (13) de Septiembre de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría Quinta del círculo de Bucaramanga, registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **300 - 248989**, los señores **RICARDO AMAYA LAPORTE**, identificado con la cedula de ciudadanía número **13.841.641** expedida en Bucaramanga, y **FRANCISCO EDUARDO VASQUEZ ROMERO**, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.286.660** expedida en Bogotá D.C., constituyeron HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, a favor de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SANTANDER LTDA. "FINANCIERA COMULTRASAN O COMULTRASAN", sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno con un área de 11.488.50 metros cuadrados, denominado La Floresta, ubicado en la región de Malpaso, del Municipio de Bucaramanga, distinguido con la MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: **300 - 248989**, descrito y alinderado como en dicho instrumento se hizo constar. -----

**SEGUNDO:** Que sobre el lote de terreno descrito se construyó el **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II**, sometido al régimen de propiedad horizontal en la forma expresada en la escritura pública

NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

COPIA SIMPLE



número 6.534, de fecha 29 de Diciembre de 2.008, otorgada en la Notaría Quinta del círculo de Bucaramanga, correspondiendo a las unidades que integran la I ETAPA del mismo las Matrículas inmobiliarias comprendidas entre los Números 300 - 326758 a 300 - 326926 inclusive, escritura que fue **aclarada** mediante la escritura pública número 945 del 04 de Marzo de 2009, otorgada en la Notaría Quinta del círculo de Bucaramanga. --

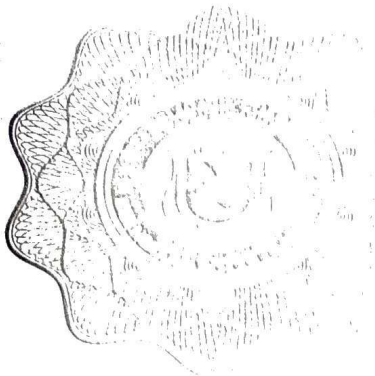
**TERCERO:** Que por el presente instrumento LIBERA del gravamen hipotecario al que se refiere el punto PRIMERO anterior, y únicamente en lo que se refiere al **APARTAMENTO 9-03** de la **Torre 1** del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II - ETAPA I**, ubicado en el Barrio Coaviconsas del Municipio de Bucaramanga, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es: **Calle 103 número 13 - 31**, comprendido dentro de los linderos y medidas determinados en el reglamento de propiedad horizontal y distinguido con la matrícula inmobiliaria número **300 - 326788** -----

**C U A R T O:** Que para efectos de liquidación de los gastos notariales, beneficencia y registro, la presente LIBERACION del gravamen hipotecario al que se refiere el punto PRIMERO anterior se hace por la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00)**, moneda corriente. -----

**Q U I N T O:** Que como consecuencia de esta cancelación o liberación parcial, la compareciente, obrando en la citada calidad, declara libre de todo gravamen el (los) inmueble(s) citado(s) en el punto **TERCERO** de la presente escritura. -----

**S E X T O:** Que el gravamen hipotecario





constituido por la citada escritura **4693** continúa vigente sobre las demás unidades que la contienen, sin que esta **LIBERACION**, implique novación de la obligación. -----

**SEGUNDO ACTO: COMPRAVENTA**

Compareció **JAIRO JEWEL AMAYA LAPORTE**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadana número **91.205.007** expedida en Bucaramanga (Sder), de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien en el presente acto obra en nombre y representación de **RICARDO AMAYA LAPORTE**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cedula de ciudadanía número **13.841.641** expedida en Bucaramanga (Sder), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente; y de **FRANCISCO EDUARDO VASQUEZ ROMERO**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.286.660** expedida en Bogotá D.C.; de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente; representación que acredita con el poder general legalmente conferido mediante la escritura pública número **252 del 28 de Enero de 2009**, otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bucaramanga, la cual presenta para su protocolización con la presente escritura y su contenido insertarlo en las copias que de la misma se expidan, parte que en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, y manifestó:

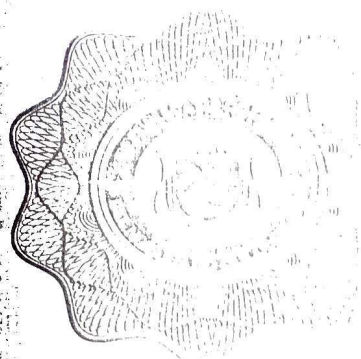
**P R I M E R O**: Que obrando en el carácter expresado, transfiere a título de **VENTA** a favor de **LINA MARCELA PLATA RODELO**, el derecho de

NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

COPIA SIMPLE

dominio, propiedad y posesión que sus poderdantes tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO 9-03 de la TORRE 1 del CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II - ETAPA I, P.H.**, ubicado en el Barrio Coaviconsa del Municipio de Bucaramanga, con acceso por la portería común **cuya nomenclatura es: Calle 103 número 13 - 31**. Tiene un área construida total de 70.53 metros cuadrados, de los cuales 62.92 metros cuadrados corresponden a su área privada. Consta de: sala, comedor, estudio, balcón, cocina, zona de ropas, baño auxiliar, hall de alcobas, alcoba principal con baño y dos alcobas auxiliares, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: partiendo del punto nor-occidental así: del punto 1 al punto 2 en 2.77 metros, del punto 2 al punto 3 en 0.76 metros, del punto 3 al punto 4 en 7.52 metros, con vacío interno de la torre 1 sobre circulación vehicular parqueaderos primer piso, del punto 4 al punto 5 en 5.40 metros, con punto fijo escaleras y zona de circulación, del punto 5 al punto 6 en 0.84 metros, del punto 6 al punto 7 en 0.56 metros, del punto 7 al punto 8 en 3.00 metros y del punto 8 al punto 9 en 0.56 metros, del punto 9 al punto 10 en 0.99 metros y del punto 10 al punto 11 en 0.69 metros, del punto 11 al punto 12 en 1.27 metros, del punto 12 al punto 13 en 0.61 metros, del punto 13 al punto 14 en 4.27 metros, con vacío sobre la calle 103, del punto 14 al punto 15 en 1.37 metros, del punto 15 al punto 16 en 0.61 metros, del punto 16 al punto 17 en 1.42 metros, del punto 17 al punto 18 en





0.61 metros, del punto 18 al punto 19 en 1.80 metros, del punto 19 al punto 20 en 0.61 metros, del punto 20 al punto 21 en 1.42 metros, del punto 21 al punto 22 en 0.53 metros, del punto 22 al punto 1 en 1.26

metros y encierra, con vacío sobre cubierta cuarto de basuras; **Por el NADIR**, con placa de entrepiso que lo separa del apartamento 8-03 de la misma torre; **por el CENIT**, con placa de entrepiso que lo separa del apartamento 10-03 de la misma torre.-- **Hace parte** del predio número **010408010052000**, y le corresponde la matrícula inmobiliaria número **300 - 326788** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**PARAGRAFO 1°:** El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FÉRMIN II - ETAPA I**, del cual hace parte la unidad descrita, se construyó sobre un lote de terreno que cuenta con un área de **11.488.50** metros cuadrados, denominado LA FLORESTA, ubicado en el Municipio de Bucaramanga, en la región de Malpaso y determinado por los siguientes linderos: **POR EL NORTE**, con borde del talud sobre la autopista El Bueno, en línea quebrada y con una extensión de 136.43 metros; **POR EL ORIENTE** con la estación de servicio El Bueno, en línea quebrada y con una extensión de 37.95 metros y en 19.00 metros; con lote de propiedad de la señora María Azucena Herrera Villamizar y otros, en extensión de 63.15 metros; por el **SUR**, con la calle 103 y el barrio Coaviconsá, en línea recta y con una extensión de 66.72 metros;

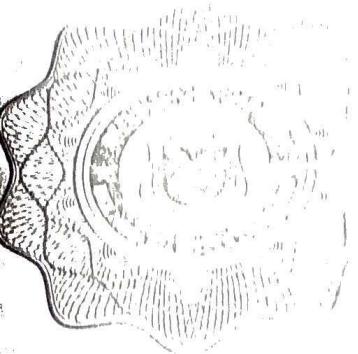


**POR EL OCCIDENTE**, con el conjunto residencial Portales de Fontana(propiedad Horizontal), en línea recta y con una extensión de 170.50 metros. -----

**PARAGRAFO 2°:** No obstante la descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto. -----

**S E G U N D O:** Que el inmueble descrito fue adquirido por RICARDO AMAYA LAPORTE, y FRANCISCO EDUARDO VASQUEZ ROMERO, así: El lote de terreno sobre el cual se levanta el conjunto, por compra efectuada a **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, mediante la escritura pública número **3522** de fecha catorce (14) de Agosto de dos mil seis (2.006), otorgada en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, registrada el 06 de Diciembre del mismo año: La propiedad de las construcciones accedió al derecho de dominio que sobre el terreno en que están edificadas ejercen RICARDO AMAYA LAPORTE Y FRANCISCO EDUARDO VASQUEZ ROMERO, por haberlas edificado a sus expensas y en ejecución del proyecto aprobado por la autoridad urbanística competente del Municipio de Bucaramanga. -----

**T E R C E R O:** El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II - ETAPA I**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante la escritura pública número **6.534**, de fecha **29 de Diciembre de 2.008**, otorgada en la Notaría Quinta del círculo de Bucaramanga, debidamente registrada; **aclarada** mediante la escritura pública número **945** del **04 de Marzo de 2009**, otorgada en la Notaría Quinta del círculo de Bucaramanga, debidamente registradas, por lo tanto LA



COMPRADORA, además del dominio individual de la unidad que adquiere(n), tiene(n) derecho sobre los bienes comunes en los porcentajes señalados en el artículo correspondiente del reglamento y además obligados al

cumplimiento de los deberes allí mismo señalados, entre ellos al de contribuir a las expensas comunes en la proporción correspondiente. -----

**N O T A:** Se protocoliza PAZ Y SALVO por concepto de cuotas de administración, hasta 31 DE OCTUBRE DE 2.009 -----

según certificado de fecha 08 DE OCTUBRE DE 2.009 -----

(Art. 29 de la Ley 675 de 2.001).-----

**CLAUSULA ESPECIAL:** Se deja expresa constancia de que LA COMPRADORA, tiene(n) conocimiento y se obliga(n) a respetar la totalidad de las cláusulas que componen el reglamento de Propiedad Horizontal, concretamente lo relacionado con la integración de las tres (3) etapas que conforman el conjunto **San Fermín II**, tal como se determina en las normas que se transcriben a continuación: "4) Las zonas sociales y recreativas conformadas por: salón social, cancha de microfútbol, sauna, turco, capilla, piscina recreativa para adultos y niños, bienes que se encuentran en construcción son para uso general de todo el conjunto SAN

IN II, en todas sus etapas es decir, la I, y III etapa; y e) En general, todos aquellos nes muebles o inmuebles por adherencia o por

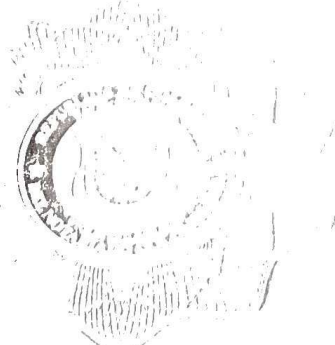
NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA  
COPIA SIMPLE

destinación que sean de utilización o beneficio general de todos los propietarios y moradores del Conjunto. **Parágrafo.**- La Asamblea General podrá asignar de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos, aquellos bienes comunes no esenciales para el disfrute y goce de los demás bienes de dominio particular y, en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado. En este evento, los propietarios de unidades privadas a los que la Asamblea les asigne el uso exclusivo de determinado bien común no esencial, adquirirán las obligaciones consagradas en el artículo 23 de la Ley 675 de 2001. -----

**PARÁGRAFO.- OBLIGACIÓN TEMPORAL:** Durante el tiempo de construcción y ventas del proyecto **SAN FERMIN II**, en todas sus etapas es decir, la I, II y III etapas, cuya reglamentación se hace por el presente estatuto que se refiere el presente reglamento, quienes adquieran unidades privadas en el mismo, así como los órganos de gobierno de copropiedad están obligados a permitir el acceso de personal, materiales, maquinarias y equipos de toda clase, que el propietario inicial o la sociedad constructora requieran para el desarrollo de sus actividades de construcción y ventas. -----

**CLÁUSULA DE RESERVA.** Los constructores del CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II, se reservan el derecho de legalizar las reformas, adiciones o aclaraciones del presente reglamento que se generen durante todo el tiempo de construcción y





ventas de las etapas I, II y III; cumpliendo, en todo caso, las disposiciones legales generales y en particular las que rigen la propiedad horizontal, así como la normatividad vigente en materia

e urbanismo y construcción. Por consiguiente. Los constructores podrán realizar los ajustes correspondientes a la escritura pública que contiene el presente estatuto o a los planos o a las licencias urbanísticas, según sea el caso, sin necesidad de autorización de ningún órgano de gobierno de la copropiedad. -----

**Parágrafo.** Con la firma de las escrituras públicas de transferencia del dominio de bienes privados, sus adquirientes autorizan al constructor para hacer efectiva las cláusulas de reserva a que se refieren el presente artículo."

**C U A R T O:** Que el precio de esta venta es por la cantidad de **OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$87.000.000,00)** moneda corriente, suma que LA COMPRADORA cancelará(n) de la siguiente manera:

a) La suma de **VEINTISIETE MILLONES DE PESOS (\$27.000.000,00)** moneda corriente, dineros que EL VENDEDOR declara recibidos a su entera satisfacción, y b) El saldo, o sea la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000,00)** moneda corriente, para ser cancelados con el producto del préstamo que le(s) ha(n) otorgado el BANCO DAVIVIENDA S.A.-----

**PARAGRAFO:** EL VENDEDOR renuncia(n) expresamente a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, y por lo tanto la presente

NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

COPIA SIMPLE

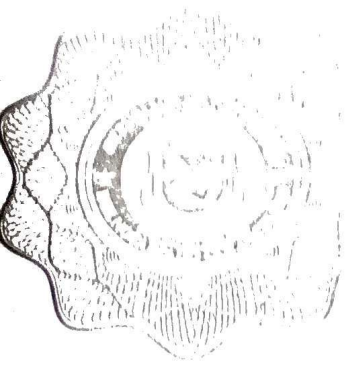
venta se hace firme, definitiva e irresoluble.--

**Q U I N T O:** Que el inmueble materia del presente contrato es de la plena y exclusiva propiedad de LOS VENEDORES; quien(es) garantiza(n) que no lo ha(n) enajenado por acto anterior al presente, lo posee(n) de manera regular, quieta, pública y pacífica, y que dicho inmueble no es objeto de demanda civil, ni está embargado, se halla libre de censo, anticresis y arrendamiento consignado en escritura pública, de desmembraciones, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio, con excepción de las inherentes al referido régimen de propiedad horizontal; pero en todos los casos de ley responderá(n) por el saneamiento de esta venta en especial por evicción y por los vicios redhibitorios del bien vendido. -----

**S E X T O.** Que desde esta fecha pone(n) a LOS COMPRADORES en posesión real y material del inmueble vendido con todas sus anexidades y con las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas y que en los casos previstos por la ley, se obliga(n) al saneamiento de esta venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena(n). En igual sentido LA COMPRADORA renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma de entrega. -----

**S E P T I M O.** Los gastos que ocasione la escritura de compraventa por concepto de derechos notariales, boleta fiscal, y registro, serán cancelados por los contratantes por partes





iguales y la retención en la fuente será cancelada por EL VENDEDOR y los gastos de hipoteca serán cancelados por LA COMPRADORA -----

**O C T A V O:** Que mediante **Resolución número 068** del 27 de

Enero de 2009 expedido por el Instituto de Vivienda de Interés social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga "INVISBU", LOS VENEDORES radicaron ante dicha entidad la documentación correspondiente al proyecto **Conjunto Residencial San Fermín II**, conforme a lo establecido en la ley 962 de 2005, como lo acredita con Certificación de fecha 27 de Enero de 2009, emanada de la misma entidad que se protocoliza.-Presente(s) LA COMPRADORA: **LINA MARCELA PLATA RODELO**, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.098.604.984** expedida en Bucaramanga, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho, y manifestó: a) Que acepta(n) la presente escritura con el contrato de venta en ella contenido a su favor; b) Que el precio lo paga(n) en la forma pactada en esta escritura. c) Que tiene(n) recibido el inmueble a entera satisfacción. d) Que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir el reglamento de propiedad horizontal al que está sometido el inmueble. -----

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** El suscrito Notario Quinto del círculo de Bucaramanga, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, Reformada por la Ley 854

NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA  
COPIA SIMPLE



de 25 de Noviembre de 2003, indagó a los comparecientes quienes al respecto manifestaron:  
**EL VENDEDOR:** Que el estado civil de sus poderdantes es como quedó consignado al principio de la presente escritura. Que el inmueble que enajena(n) mediante el presente instrumento NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR; Por su parte, **LA COMPRADORA** declaró: Que su estado civil es **soltera, sin unión marital de hecho.** -----

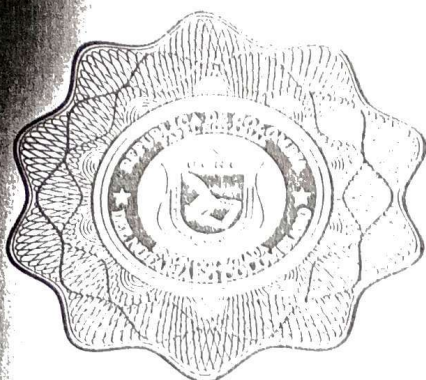
Teniendo en cuenta lo declarado por la compareciente, el suscrito Notario deja expresa constancia de que el inmueble objeto del presente contrato **NO QUEDA** afectado a vivienda familiar, por cuanto no se reúnen los requisitos establecidos en las citadas normas. -----

=====

**SEGUNDO ACTO - HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.** -----

Compareció(eron) **LINA MARCELA PLATA RODELO**, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.098.604.984** expedida en Bucaramanga, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El (Los) Hipotecante(s)** y manifestó: -----

**Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **Banco DAVIVIENDA S.A.**, NIT **860.034.313-7**, establecimiento de crédito con domicilio en Bucaramanga, quien en adelante para los efectos de este instrumento se



denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO 9-03 de la TORRE 1 del CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II - ETAPA I, P.H.**, ubicado en el Barrio Coaviconsas del Municipio de Bucaramanga,

con acceso por la portería común **cuya nomenclatura es: Calle 103 número 13 - 31**, cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula PRIMERA del contrato de compraventa elevado por este mismo instrumento y que antecede al presente contrato de hipoteca, inmueble (s) al cual(es) le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número **300 - 326788**, y **Hace parte** del predio número **010408010052000**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. **Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

**Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad**

**Horizontal:** El **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II - ETAPA I**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante la escritura pública número **6.534**, de fecha **29 de Diciembre de 2.008**, otorgada en la Notaría Quinta del círculo de Bucaramanga, debidamente registrada; **aclarada** mediante la escritura pública número **945** del **04 de Marzo de 2009**, otorgada en la Notaría Quinta del círculo de Bucaramanga, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **300 - 326788** de

NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA  
COPIA SIMPLE

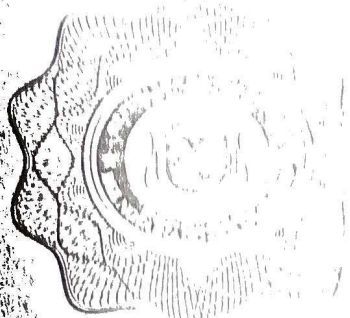
la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bucaramanga**.

**Segundo:** Que **El (Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -----

**Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue adquirido(s) por compra hecha a **RICARDO AMAYA LAPORTE**, y **FRANCISCO EDUARDO VASQUEZ ROMERO** mediante esta misma escritura tal como consta en la primera parte de este instrumento. -----

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El (Los) Hipotecante(s)** por la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)** moneda corriente, pesos moneda corriente, 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 ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios y los ajustes por variación de la UVR cuando el crédito este denominado en esta unidad, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El (Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada o





individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El (Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o a favor de un tercero que lo hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cediere 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,

NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

COPIA SIMPLE

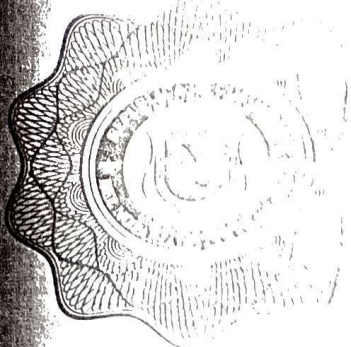
continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

**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 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 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

NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

COPIA SIMPLE

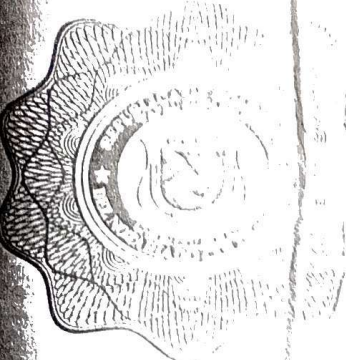


dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. --

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio , 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 Hipotecante** 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: -----

a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El (Los) Hipotecante(s)**. -----

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

c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes, 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. -----

d. 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. -----

NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA  
COPIA SIMPLE

*[Handwritten signature]*

e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.-----

f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**. -----

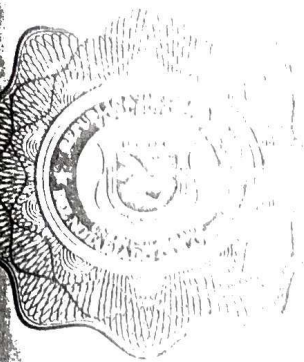
g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.-----

h. Cuando **El (Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por **El Acreedor** la destinación para la cual fue(ron) concedido(s).

i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El (Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).-----

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura





pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste

dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.-----

k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.-----

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso

NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA

COPIA SIMPLE

judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----

m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera **El Acreedor**. -----

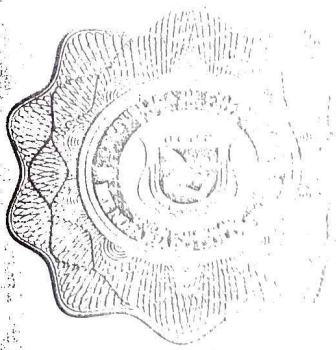
n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El (Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente. -----

o. 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.-----

**Decimoprimer:** Que **El (Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de

notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice 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). -----

**Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El (Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el

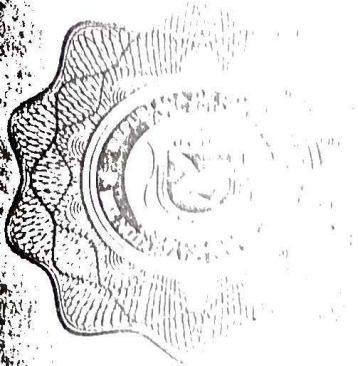
NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA  
COPIA SIMPLE



perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.-----

**Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el **El Acreedor** estará obligado con **El (Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El (Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El (Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El (Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.-----

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El (Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El (Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El (Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el



perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.-----

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble

financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

Presente: **WILLIAM LENIS LARA**, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.533.206** expedida en Bogota y manifestó: **Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de Apoderado general del **Banco DAVIVIENDA S.A.** Nit: **860.034.313-7** y (para todos los efectos **El Acreedor**), según consta en el certificado de existencia y representación y debidamente facultado mediante poder general otorgado por escritura pública número **3695** del veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008) de la Notaria Segunda (2ª) de Bucaramanga, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.-----

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria

NOTARÍA QUINTA DE BUCARAMANGA  
COPIA SIMPLE

y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. - En cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1681 del 16 de Septiembre de 1.996, proferido por el Ministerio de Justicia, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por DAVIVIENDA, que es de: **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000,00)** moneda corriente. -----

**Me presentaron el siguiente comprobante legal: -**

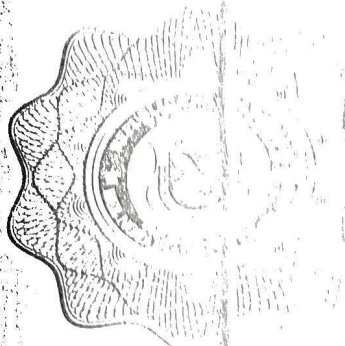
**\* CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 184093 -**  
**ALCALDIA DE BUCARAMANGA, SECRETARIA DE HACIENDA.**  
**CERTIFICA QUE: VARGAS VALDIVIESO DAVID SE**  
**ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL**  
**POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO,**  
**CORRESPONDIENTE AL: SEGUNDO SEMESTRE DE 2009.**  
**PREDIO NUMERO: 010408010052000 - AVALUO:**  
**\$536.417.000 - DIRECCION: LA FLORESTA. EXPEDIDO**  
**EN BUCARAMANGA EL 9 DE JULIO DE 2009. FIRMA**  
**AUTORIZADA. SELLO. -----**

**\*\* SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO No. VAL. 64868 -----**  
**POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION,**  
**EXPEDIDO POR EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.**

**\*\* SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO No. 187235 -----** **POR**  
**CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION, EXPEDIDO**  
**POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DE BUCARAMANGA. -----**

**N O T A:** Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, y todas las informaciones del inmueble área, matrícula, predial y ubicación. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente





instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. 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. 9° D.L. 960/70 ) --- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos ( 2 ) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Art.14 Decreto 650/96), la aprobaron por estar de acuerdo, y firman por ante mí, el Notario que doy fe. -----

LO ESCRITO EN OTRA LETRA VALE. -----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: 40947915; 40947914; 40947913; 40947912;

40947911; 40947910; 40947909; 40947884; 40947907; 40947906;

40947906; 40947905; 40947904; 40947903; 40947902; 40947901.

de la Serie WK.-----

DERECHOS: \$ 387.876.00 -- (RESOL. 9500 DE Dic/2008)

RETEFUENTE: \$ 870.000.00 ----- FONDO: \$ 3.465.00 -----

SUPERINTENDENCIA: \$ 3.465.00 IVA: \$ 102.099.00 -----

NOTARIA QUINTA DE BUENAVISTA  
COPIA SIMPLE

*Socorro Neira Gomez*  
SOCORRO NEIRA GOMEZ

*Jairo Jewel Amaya Laporte*  
JAIRO JEWEL AMAYA LAPORTE

*Lina Marcela Plata R.*  
LINA MARCELA PLATA BODELO

*William Lenis Lara*  
WILLIAM LENIS LARA

EL NOTARIO QUINTO,

